

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

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA NACIONAL Y RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO BAJO UN ESQUEMA DE LLAMADAS DE CAPITAL

PROSPECTO DEFINITIVO



Go Proyectos, S.A. de C.V.

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR



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

FIDUCIARIO EMISOR

OFERTA PÚBLICA PRIMARIA NACIONAL Y RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO BAJO UN ESQUEMA DE LLAMADAS DE CAPITAL

**MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN
HASTA \$2,470,000,000,000.00 M.N. (DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**

**MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL
\$494,000,000.00 M.N. (CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**

Oferta Pública Restringida de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo sin expresión de valor nominal bajo un esquema de llamadas de capital que lleva a cabo CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto.

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

Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso CIB/2711 constituido el 19 de enero de 2018 (el "**Fiduciario Emisor**").

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:

Go Proyectos, S.A. de C.V. en su calidad de fideicomitente (el "**Fideicomitente**").

Fideicomisarios en Primer Lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Administrador:	Go Proyectos, S.A. de C.V. en su calidad de administrador (el " Administrador ").
Coinversionista	Carza, S.A.P.I. de C.V. (el " Coinversionista ")
Tipo de Instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo (los " Certificados Bursátiles ").
Tipo de Oferta:	Pública restringida, primaria y nacional.
Clave de Pizarra:	CARZACK 18
Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial:	4,940,000 (cuatro millones novecientos cuarenta mil) de Certificados Bursátiles.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	Sin expresión de valor nominal.
Denominación de los Certificados Bursátiles:	Los Certificados Bursátiles estarán denominados en Pesos, moneda de curso legal en México (" Pesos " o " \$ ").
Precio de Colocación:	\$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), cada uno.
Monto de la Emisión Inicial:	\$494,000,000.00 M.N. (cuatrocientos noventa y cuatro millones de Pesos 00/100 M.N.).
Monto Máximo de la Emisión:	Hasta \$2,470,000,000.00 (dos mil cuatrocientos setenta millones de pesos de Pesos 00/100 M.N.).
Acto Constitutivo:	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo número CIB/2711 (el " Fideicomiso ") de fecha 19 de enero de 2018, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Representante Común, el Coinversionista y el Administrador; y conforme al Acta de Emisión.
Fines del Fideicomiso:	Los fines principales del Fideicomiso consisten en (i) emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública restringida de los mismos a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, en su caso, las Ofertas Adicionales, así como cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; (ii) adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (iii) distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se

obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; **(iv)** efectuar Inversiones directamente a través del Fideicomiso Controlador e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir los Derechos Cedidos y flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión; **(v)** llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; **(vi)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de los Tenedores, en su caso, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vii)** realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

Garantía: Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.

Plazo de Vigencia de la Emisión: 10 (diez) años, que equivalen a 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que la Fecha de Vencimiento podrá extenderse en dos ocasiones por periodos de hasta 2 (dos) años, cada uno, sujeto a las autorizaciones correspondientes.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública: 22 de enero de 2018.

Fecha de Cierre de Libro: 23 de enero de 2018.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos: 23 de enero de 2018.

Fecha de Emisión y Registro en la BMV: 24 de enero de 2018.

Fecha de Cruce: 24 de enero de 2018.

Fecha de Liquidación Inicial: 26 de enero de 2018.

Mecanismo de la Oferta: La oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles se llevó a cabo mediante el sistema de construcción de libro y asignación discrecional.

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles serán emitidos

con base en el Acta de Emisión, de la cual formará parte el Título, mismo que será depositado en el Indeval y que será canjeado por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública restringida; en el entendido que, toda vez que la emisión se hace bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a la Circular Única, dicho registro ante el RNV y listado ante la BMV se deberá actualizar de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, en caso de que durante la Emisión Inicial no se alcance a colocar la totalidad del Monto de la Emisión Inicial entre el público inversionista y de conformidad con el artículo 7 fracción VI inciso (a) 5.5 de la Circular Única, siempre y cuando no se haya llevado a cabo una Emisión Subsecuente, el Fiduciario podrá, dentro del primer año transcurrido a partir de la Emisión Inicial, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 9.3.5 del Contrato de Fideicomiso, solicitar a la CNBV la autorización para realizar diversas ofertas públicas restringidas adicionales hasta alcanzar a colocar la totalidad, en su caso, del Monto de la Emisión Inicial.

El precio por Certificado Bursátil en cada Oferta Adicional será determinado de conformidad con lo establecido en el Anexo J del Contrato de Fideicomiso y/o con lo que señale la Asamblea de Tenedores respectiva.

Llamadas de Capital:

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

Fecha de Vencimiento:

24 de enero de 2028. La Fecha de Vencimiento podrá extenderse en dos ocasiones por periodos de hasta 2 (dos) años, cada uno, sujeto a las autorizaciones correspondientes.

Patrimonio del Fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por **(a)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(b)** el Monto Total de la Emisión; **(c)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo y/o

derechos fideicomisarios del Fideicomiso Controlador de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; **(d)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen a los Vehículos de Inversión; **(e)** los recursos derivados de las Distribuciones del Fideicomiso Controlador; **(f)** el Compromiso Restante de los Tenedores; **(g)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(h)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión, en su caso, del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(i)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y **(j)** las demás cantidades, bienes y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. Para mayor información, favor de referirse a la Sección 2) *LA OFERTA — 30. Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

Distribuciones, Periodicidad y Procedimiento de Cálculo:

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso, se hará **(i)** por lo menos de forma trimestral; **(ii)** en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso siempre y cuando exista Efectivo Distribuible por la cantidad de al menos \$10,000,000.00 M.N. (diez millones de Pesos Moneda Nacional) según lo determine el Administrador; **(iii)** por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso; o **(iv)** en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

Para mayor información respecto de las Distribuciones, su periodicidad y Procedimiento de Cálculo, ver la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — b) Patrimonio del Fideicomiso — iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor - (D) Distribuciones* de este Prospecto.

Amortización:

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

Derechos que confieren a los Tenedores:

Cada Certificado Bursátil, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre

otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario Emisor en forma de Distribuciones del Fideicomiso Controlador, según sea el caso, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título y el Contrato de Fideicomiso. El monto de las Distribuciones del Fideicomiso Controlador, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos Inmobiliarios.

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

Fuente de Distribuciones y Pagos:

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

Lugar y forma de pago:

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

Valuador Independiente:

Los Certificados Bursátiles deberán ser valuados por el Valuador Independiente al menos una vez cada trimestre y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única.

Recursos netos de la Emisión Inicial que obtendrá el Emisor:

\$446,483,729.25 (cuatrocientos cuarenta y seis millones cuatrocientos ochenta y tres mil setecientos veintinueve Pesos 25/100 M.N.) de conformidad con el desglose de los Gastos Relacionados con la Oferta descritos en la Sección 2). *LA OFERTA- d). Gastos Relacionados con la Oferta de este Prospecto.*

Depositario:

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

de C.V.

Régimen fiscal:

En cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, a través de éste se efectuarán Inversiones, directamente a través del Fideicomiso Controlador e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, destinadas al desarrollo y ejecución de Proyectos Inmobiliarios, por lo que en la medida en que los ingresos que el Fideicomiso obtenga en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos pasivos tales como intereses, ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018, según dicha disposición sea reformada de tiempo en tiempo. En consecuencia, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso y no le será aplicable el régimen establecido en el artículo 13 de la LISR. De la misma forma, tratándose del Fideicomiso Controlador a través del cual se obtengan preponderantemente ingresos pasivos que, en su conjunto, representen al menos 90% de los ingresos provenientes de los Vehículos de Inversión, este último también podrá calificar como fideicomiso no empresarial sujeto a la regla de la Resolución Miscelánea Fiscal anteriormente citada. Por lo anterior, los ingresos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso, incluyendo aquéllos que se reciban del Fideicomiso Controlador provenientes de los Vehículos de Inversión, deberán ser considerados atribuibles de manera directa a los Tenedores. De esta forma, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarán sujetas al pago de impuesto sobre la renta en relación con los ingresos derivados de los Proyectos Inmobiliarios en los que invierta el Fideicomiso, en la medida en que dichos ingresos califiquen como pasivos y sean atribuibles de manera directa a dichos Tenedores. Por otra parte, los ingresos generados por el Fideicomiso que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Sociedad de Inversión Especializada de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de un régimen de exención, estarán gravados con el impuesto sobre la renta. Ver la Sección 2) *LA OFERTA - 43. Régimen Fiscal* de este Prospecto para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable a los Tenedores de los Certificados. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.

Posibles Adquirentes:	Los Certificados Bursátiles únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en oferta pública inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, la incluida en la Sección 1) <i>INFORMACIÓN GENERAL</i> – c) <i>Factores de Riesgo</i> de este Prospecto.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Intermediario Colocador:	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
Agente Estructurador	Evercore Partners México, S. de R.L.

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

LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHOS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHO IMPUESTO RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

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

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

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

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

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

RIESGOS DE INVERSIÓN:

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

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

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

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN ANALIZAR Y EVALUAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO Y SOBRE TODO CONSIDERAR LOS FACTORES DE RIESGO DESCRITOS EN LA SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL – C) FACTORES DE RIESGO DE ESTE PROSPECTO.

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

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

BURSÁTILES.

LAS CANTIDADES QUE PUDIERAN ESTAR DISPONIBLES PARA DETERMINAR EL PAGO DE DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS, HONORARIOS Y COMISIONES RELACIONADAS CON LA OFERTA Y DESGLOSADAS EN EL PRESENTE PROSPECTO EN LA SECCIÓN 2) LA OFERTA - D) GASTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA.

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

EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR LAS INVERSIONES, A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O PROYECTOS SE INVERTIRÁ.

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

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

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES SIMILARES A INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES DEBEN CONOCER Y ENTENDER EN FORMA COMPLETA ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS COSAS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN 1. INFORMACIÓN GENERAL – C) FACTORES DE RIESGO DE ESTE PROSPECTO.

LOS CERTIFICADOS ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. SÓLO LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS A EN LA FECHA DE REGISTRO QUE SE ESTABLECE EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, PODRÁN PAGAR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO. SI UN TENEDOR NO CUMPLE EN TIEMPO Y FORMA CON LAS CONTRIBUCIONES ADICIONALES DE LAS LLAMADAS DE CAPITAL Y NO PAGA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE COLOQUEN CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A UNA DILUCIÓN PUNITIVA, YA QUE TRATÁNDOSE DE LOS CERTIFICADOS EL MONTO QUE HAYA APORTADO DICHO TENEDOR AL FIDEICOMISO

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

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

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

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

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

CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.

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

EL FIDEICOMISO PODRÁ COINVERTIR CON TERCEROS DISTINTOS DEL FONDO PARALELO, A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, MISMOS QUE PODRÍAN TENER CIERTOS DERECHOS RELATIVOS A LA APROBACIÓN DE DECISIONES IMPORTANTES, Y SUS INTERESES PODRÍAN ENTRAR EN CONFLICTO CON EL INTERÉS DEL FIDEICOMISO EMISOR EN UN MOMENTO DADO. EL FIDEICOMISO PODRÍA LLEGAR A REALIZAR OPERACIONES QUE PODRÍAN IMPLICAR UN CONFLICTO DE INTERÉS. DE SER ÉSTE EL CASO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL FIDEICOMISO, EL COMITÉ TÉCNICO A TRAVÉS DE LOS MIEMBROS INDEPENDIENTES, O LA ASAMBLEA, SEGÚN CORRESPONDA, DEBERÁN APROBAR CUALESQUIER OPERACIONES, INVERSIONES O ADQUISICIONES, RESPECTIVAMENTE, QUE SE LLEVEN A CABO CON PARTES RELACIONADAS RESPECTO DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN Y DEL ADMINISTRADOR O QUE REPRESENTEN UN CONFLICTO DE INTERÉS; NO OBSTANTE LO ANTERIOR, NO SE PUEDE ASEGURAR QUE EL CONFLICTO SE ELIMINE EN SU TOTALIDAD O SE LIMITE DE FORMA SATISFACTORIA PARA LOS TENEDORES. EL ADMINISTRADOR O SUS FUNCIONARIOS NO SERÁN RESPONSABLES POR LOS ACTOS QUE REALICEN DE CONFORMIDAD CON LAS DECISIONES DEL COMITÉ TÉCNICO CON RESPECTO A UN POSIBLE CONFLICTO DE INTERÉS.

EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO POR LOS TENEDORES, EL ADMINISTRADOR CONSERVARÁ CIERTOS DERECHOS ECONÓMICOS SEGÚN SE DESCRIBE EN LA SECCIÓN 3) *EL FIDEICOMISO – D) CONTRATOS Y ACUERDOS RELEVANTES, INCISO (B) CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN*, DEL PRESENTE PROSPECTO.

ADICIONALMENTE, EN CASO DE QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO, NI EL FIDUCIARIO NI EL FIDEICOMISO CONTROLADOR TENDRÁN DERECHOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA O INDIRECTA EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS LOS CUALES CONTINUARÁN SIENDO MANEJADOS POR EL COINVERSIONISTA, MISMO QUE TAMBIÉN CONTINUARÁ CONTROLANDO LOS DERECHOS DE COBRO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y LOS RECURSOS APORTADOS POR EL FIDEICOMISO COMO CONTRAPRESTACIÓN POR LOS DERECHOS CEDIDOS. POR LO ANTERIOR, EL FIDEICOMISO CONTINUARÁ DEPENDIENDO DEL COINVERSIONISTA EN TODO MOMENTO PARA EL DESARROLLO Y VENTA DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS Y LA RECEPCIÓN DE LOS FLUJOS DERIVADOS DE LAS VENTAS DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS Y DE LOS DERECHOS CEDIDOS.

EL ADMINISTRADOR Y EL COINVERSIONISTA SON PARTE DEL MISMO GRUPO CORPORATIVO. EN EL CURSO ORDINARIO DE SUS NEGOCIOS, EL ADMINISTRADOR Y EL COINVERSIONISTA SE INVOLUCRAN EN ACTIVIDADES DONDE SUS INTERESES O LOS INTERESES DE TERCERAS PERSONAS PUDIERAN ESTAR EN CONFLICTO CON LOS INTERESES DE LOS TENEDORES.

EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN 1. *INFORMACIÓN GENERAL – C) FACTORES DE RIESGO* DE ESTE PROSPECTO.

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO FUE PREPARADA POR EL FIDEICOMITENTE, CON EXCEPCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN FISCAL DE LA EMISIÓN,

LA CUAL HA SIDO PREPARADA PARA FINES INFORMATIVOS ÚNICAMENTE Y NO ES, Y NO PODRÁ SER CONSIDERADA DE FORMA ALGUNA COMO UNA RECOMENDACIÓN LEGAL, FISCAL O DE INVERSIÓN.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE "DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS" LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO "PODRÁ", "TENDRÁ", "BUSCARÁ", "DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNSECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.



Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Evercore Partners México, S. de R.L.

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública restringida se encuentran inscritos bajo el No. 3239-1.80-2018-039, en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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

Prospecto a disposición con el Intermediario Colocador, en el sitio de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx y en el sitio de internet del Fiduciario Emisor en www.cibanco.com.

En el sitio de internet del Fiduciario Emisor también estará disponible aquella información divulgada a inversionistas o analistas, nacionales o extranjeros, a través de conferencias telefónicas, correos electrónicos, informes o cualquier otro medio de comunicación.

Ciudad de México, a 24 de enero de 2018
Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
para su publicación 153/11257/2018 de fecha 19 de enero de 2018

ÍNDICE

ÍNDICE	i
1) INFORMACIÓN GENERAL	1
a) Glosario de Términos y Definiciones	1
b) Resumen Ejecutivo.....	28
Participantes.....	28
La Operación	29
Características Principales de las Inversiones	36
Plan de Negocios.....	44
Calendario de Inversiones y Desinversiones.....	47
Inversiones	47
Desinversiones	47
Rentabilidad Esperada	48
Políticas de la Emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores.....	50
Distribuciones	53
El Administrador	54
Comisión Anual del Administrador	54
Comité de Inversiones del Administrador	55
El Coinversionista.....	58
Asamblea de Tenedores	62
Comité Técnico	62
Información General.....	64
c) Factores de Riesgo	65
Riesgos Generales.....	65
Riesgos Relacionados con México	70
Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles.....	78
Riesgos Relacionados con los Proyectos Inmobiliarios	82
Riesgos Relacionados con el Administrador.....	89
Riesgos Relacionados con la Estructura del Instrumento.....	93
d) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso	98
e) Documentos de Carácter Público	98
2) LA OFERTA.....	100
a) Características de los Valores	100
1. Fiduciario Emisor	100
2. Fideicomitente	100
3. Fideicomisarios en Primer Lugar.....	100
4. Administrador.....	100
5. Tipo de Instrumento.....	100
6. Tipo de Oferta	100
7. Series.....	100
8. Clave de Pizarra.....	100
9. Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial.....	100
10. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	100
11. Denominación de los Certificados Bursátiles	100
12. Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles	100
13. Monto de la Emisión Inicial.....	101
14. Monto Máximo (Emisión Inicial y Llamadas de Capital)	101
15. Fideicomisario en Segundo Lugar	101
16. Acto Constitutivo	101
17. Fines del Fideicomiso.....	101

18.	Garantía	101
19.	Plazo de Vigencia de la Emisión	102
20.	Recursos netos que obtendrá el Emisor.....	102
21.	Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública	102
22.	Fecha de Cierre de Libro	102
23.	Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos ..	102
24.	Fecha de Emisión Inicial.....	102
25.	Fecha de Registro en la BMV	102
26.	Fecha de Cruce.....	102
27.	Fecha de Liquidación Inicial.....	102
28.	Mecanismo de la Oferta	102
29.	Fecha de Vencimiento.....	103
30.	Patrimonio del Fideicomiso	103
31.	Distribuciones, Periodicidad y Procedimiento de Cálculo	103
32.	Amortización	104
33.	Llamadas de Capital	104
34.	Restricciones a la Transferencia de Certificados Bursátiles	111
35.	Ofertas Públicas Adicionales	113
36.	Derechos que confieren a los Tenedores	113
37.	Distribuciones.....	113
38.	Fuente de Distribuciones y Pagos	113
39.	Lugar y forma de pago	114
40.	Asamblea de Tenedores.....	114
41.	Valuador Independiente.....	114
42.	Régimen Fiscal	114
43.	Depositario	119
44.	Posibles Adquirentes	119
45.	Representante Común	120
46.	Remoción del Representante Común	120
47.	Intermediario Colocador	120
48.	Autorización y Registro de la CNBV	120
b)	Destino de los Fondos.....	121
c)	Plan de Distribución.....	122
d)	Gastos Relacionados con la Oferta.....	125
e)	Funciones del Representante Común	127
f)	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	132

3) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN 134

a)	Descripción General	134
b)	Patrimonio del Fideicomiso	147
i)	Descripción de los activos del Fideicomiso	147
ii)	Evolución de los activos del Fideicomiso	147
iii)	Contratos y acuerdos	147
(a)	Contrato de Fideicomiso Emisor	147
(b)	Contrato de Administración	190
(c)	Acta de Emisión	200
(d)	Fideicomiso Controlador.....	201
(e)	Contrato de Coinversión.....	208
iv)	Procesos judiciales.....	211
c)	Plan de negocios.....	211
d)	Políticas generales de la emisión, así como respecto de la protección de los intereses de los Tenedores	219
e)	Valuación	222

f) Fideicomitente	223
g) Deudores relevantes del Fideicomiso.....	223
h) Administrador del Patrimonio del Fideicomiso.....	223
i) Comisiones, costos y gastos del Administrador.....	246
j) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores	248
k) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés	248
l) Información de Mercado	248
4) EI ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE	286
a) Historia y Desarrollo del Administrador.....	286
b) Descripción del negocio	286
i) Actividad Principal	286
ii) Canales de Distribución	286
iii) Patentes, licencias y marcas	286
iv) Principales Clientes	286
v) Legislación aplicable y situación financiera.....	286
vi) Recursos humanos.....	286
vii) Información de mercado	287
viii) Estructura corporativa	287
ix) Descripción de los principales activos	287
x) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	287
xi) Acciones representativas del capital social	287
xii) Dividendos.....	287
c) Administradores y accionistas.....	287
d) Código de Conducta y Ética	288
e) Estatutos sociales.....	289
f) Auditores externos	292
g) Operaciones con partes relacionadas.....	292
5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE	292
6) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	293
7) PERSONAS RESPONSABLES	294
8) ANEXOS
Anexo A Opinión Legal.....
Anexo B Título que ampara los Certificados.....
Anexo C Contrato de Fideicomiso
Anexo D Opinión Fiscal
Anexo E Contrato de Coinversión.....
Anexo F Reporte de Aseveraciones.....
Anexo G Contrato de Administración
Anexo H Acta de Emisión
Anexo I Memorándum preparado por los asesores legales de los inversionistas
Anexo J Cuestionario para Inversionistas.....

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

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

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

1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de Términos y Definiciones

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

<u>"Acta de Emisión"</u>	significa el instrumento otorgado por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común ante la CNBV, por medio del cual se emitan los Certificados Bursátiles, de conformidad con las disposiciones legales aplicables, según la misma se modifique de tiempo en tiempo.
<u>"ADI"</u>	significa la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios.
<u>"Administrador Sustituto"</u>	significa cualquier Persona que, en su caso, sustituya al Administrador de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.
<u>"Administrador"</u>	significa Go Proyectos, S.A. de C.V., actuando en su carácter de administrador del Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.
<u>"Afiliada"</u>	significa (i) respecto de Personas que no sean personas físicas, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, ejerza Control, o se encuentre sujeta al Control por, o se encuentre sujeta a Control común con, la Persona relevante; y (ii) respecto de Personas que sean personas físicas, el o la cónyuge anterior, presente o futura de dicha Persona, y cualquier Persona con parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado.
<u>"AMPI"</u>	significa la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios.
<u>"Aportación Inicial del Fideicomitente"</u>	significa la cantidad de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) que el Fideicomitente aporta para la constitución del Fideicomiso.
<u>"Aportaciones del Coinversionista"</u>	significa las cantidades que el Coinversionista tendrá la obligación de invertir en Proyectos Nuevos, con dicho carácter de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión, para la inversión en Proyectos Nuevos o para el otorgamiento de

préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) para el desarrollo de Proyectos Nuevos.

"Aportaciones del Fideicomiso"

significan las aportaciones que haga el Fiduciario, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y conforme a la mecánica establecida en el inciso (b) de la Cláusula 10.1.3 del Contrato de Fideicomiso, ya sea para realizar aportaciones al Fideicomiso Controlador o para el otorgamiento de préstamos (a través de cualquier medio, incluyendo sin limitar, deuda preferente, deuda subordinada, deuda capitalizable o a través de obligaciones convertibles en acciones) al Fideicomiso Controlador, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

"Asamblea Extraordinaria de Tenedores"

tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

"Asamblea Ordinaria de Tenedores"

tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

"Asamblea de Tenedores"

significa una asamblea de Tenedores celebrada en términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título, la LMV y la LGTOC.

"Asesor Contable"

significa el contador público independiente de reconocido prestigio en México que sea contratado por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador.

"Auditor Externo"

significa el despacho de contadores independientes (en el entendido que el requisito de independencia deberá de evaluarse respecto del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Coinversionista) que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso que al momento de la celebración del Contrato de Fideicomiso será Galaz, Yamazaki, Ruíz Urquiza, S.C. y que posteriormente podrá ser sustituido en sus funciones por quien sea designado por el Comité Técnico de entre aquellos despachos de contadores independientes listados en el Anexo G del Contrato de Fideicomiso.

"Autoridad"

Gubernamental

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

“BMV”

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

“Cadena de Valor Inmobiliaria”

significa conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, las diferentes etapas que integran el proceso de creación y desarrollo de productos inmobiliarios compuestos de uno o más Inmuebles, incluyendo, sin limitar: **(i)** originación de proyectos y posibles inversiones; **(ii)** análisis de proyectos y posibles inversiones; **(iii)** toma de decisiones respecto de proyectos y posibles inversiones; **(iv)** dotación de Infraestructura Urbana; **(v)** regularización y lotificación de terrenos para su desarrollo y/o venta; **(vi)** adquisición de terrenos para Desarrollos Inmobiliarios; **(vii)** adquisición de Inmuebles o proyectos inmobiliarios para su desarrollo; **(viii)** adquisición de Inmuebles en desarrollo u operación; **(ix)** operación de Inmuebles; **(x)** estructuración de capital; y **(xi)** estrategias de salida, incluyendo venta, arrendamiento y otras formas de otorgar el uso y goce.

“CANADEVI”

significa la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda.

“Carza”

significa Carza, S.A.P.I. de C.V. así como sus Afiliadas.

“Certificados” o “Certificados Bursátiles”

significan los títulos de crédito que sean emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, hasta por el Monto Máximo, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los artículos 61, 62 fracción II, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV y demás disposiciones

aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV; en el entendido que la definición incluye tanto a los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial, así como los Certificados Bursátiles adicionales emitidos con motivo de cualquier ampliación de la Emisión y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

“Circular 1/2005”

significan las reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito, casas de bolsa, instituciones de seguros, instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso, emitidas por el Banco de México, en fecha 17 de junio de 2005, tal y como las mismas han sido modificadas a esta fecha, y según sean modificadas de tiempo en tiempo.

“Circular Única”

significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, tal y como las mismas han sido modificadas a esta fecha y según éstas sean modificadas de tiempo en tiempo.

“CNBV”

significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Coinversionista”

significa Carza, S.A.P.I. de C.V., como sujeto obligado bajo el Contrato de Coinversión y el Contrato de Fideicomiso.

“Colocación”

significa la venta y colocación de los Certificados Bursátiles, a través de la BMV, en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en los demás Documentos de la Operación.

“Comisión Anual del Administrador”

significa la contraprestación que recibirá el Administrador por los servicios prestados al Fideicomiso, la cual será **(a)** durante los 2 (dos) años siguientes a la Fecha de Emisión Inicial (el **“Periodo Inicial”**), una comisión equivalente al 1.0% (uno punto cero por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo (excluyendo los Gastos de Emisión y Colocación), y **(b)** posteriormente al Periodo Inicial, una comisión equivalente al 1.0% (uno punto cero por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (en el entendido que para efectos de la determinación del Monto Total Invertido en este caso, no se deberán tomar en cuenta los Gastos de Emisión y Colocación) menos, en su caso, el monto de las Inversiones realizadas que ya hayan sido materia de una Desinversión a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo (según la misma pueda ser modificada por aprobación de la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de

Fideicomiso y del Contrato de Administración) en términos de lo dispuesto por la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Inversiones”

significa el comité integrado por 2 (dos) o más miembros y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración o la asamblea de accionistas del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones. Favor de referirse a la Sección 1) *INFORMACIÓN GENERAL – b) Resumen Ejecutivo – Comité de Inversiones del Administrador* de este Prospecto.

“Comité Técnico Inicial”

significa el Comité Técnico integrado conforme al Anexo A del Contrato de Fideicomiso Para mayor información acerca de nuestro Comité Técnico Inicial favor de referirse a la Sección 1) *INFORMACIÓN GENERAL – b) Resumen Ejecutivo – Comité Técnico* de este Prospecto.

“Comité Técnico”

significa el órgano creado bajo el Contrato de Fideicomiso en términos de lo dispuesto por el artículo 80 de la LIC y demás disposiciones aplicables.

“Compromiso Restante de los Tenedores”

significa, en cualquier fecha de determinación, la diferencia entre el Monto Máximo y el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso en virtud de la suscripción de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Ofertas Adicionales y/o, en su caso, en Emisiones Subsecuentes.

“Compromiso”

tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2) *LA OFERTA – 33. Llamadas de Capital* de este Prospecto.

“CONAPO”

significa el Consejo Nacional de Población.

“CONAVI”

significa la Comisión Nacional de Vivienda.

“Condiciones de Exclusividad”

tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor - (H) Estructura; Régimen de Inversión* de este Prospecto.

“Consortio”

significa el conjunto de personas morales vinculadas entre sí por una o más personas físicas que integrando un grupo de Personas, tengan el Control de las primeras.

“Contrato de Administración”

significa el contrato de prestación de servicios de administración que celebren el Fiduciario y el Administrador o, en su caso, el contrato de prestación de servicios de administración que celebren el Fiduciario y un Administrador Sustituto.

“Contrato de Coinversión”

significa el contrato de coinversión a celebrarse entre el Fiduciario Emisor, el fiduciario del Fideicomiso Controlador y el Coinversionista, con la comparecencia del Administrador.

“Contrato de Colocación”

significa el contrato o contratos de colocación que el Fiduciario celebre con uno o más intermediarios colocadores respecto de la colocación de los Certificados Bursátiles.

**“Contrato de Fideicomiso”,
“Fideicomiso” o
“Fideicomiso Emisor”**

significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo identificado con el número CIB/2711 y sus respectivos anexos, tal y como unos y otros sean modificados de tiempo en tiempo, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Representante Común, el Coinversionista y el Administrador.

“Control”

significa la capacidad de una persona o grupo de personas de llevar a cabo cualquiera de los actos siguientes: **(a)** imponer, directa o indirectamente, decisiones en las asambleas generales de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los consejeros, administradores o sus equivalentes, de una persona moral; **(b)** mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente, ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento del capital social de una persona moral; o **(c)** dirigir, directa o indirectamente, la administración, la estrategia o las principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la propiedad de valores, por contrato o de cualquier otra forma.

“Convenio de Línea de Suscripción”

significa, respecto de cualquier Línea de Suscripción, el convenio celebrado entre el Fiduciario, el Administrador y un acreedor de dicha Línea de Suscripción, con la comparecencia del Representante Común únicamente para efectos informativos, en virtud del cual se establezcan, entre otros: **(i)** el derecho de dicho acreedor para instruir al Fiduciario para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor, y **(ii)** los términos y

condiciones bajo los cuales dicho acreedor podrá ejercer el derecho descrito en el sub-inciso (i) anterior.

“Cuenta de Distribuciones” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta de Distribuciones de Derechos Cedidos” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta de Inversiones” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta de Reserva para Gastos” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta General” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuentas del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Daños Sustanciales” significa cualquier daño efectivamente sufrido por el Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad que exceda 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo, según sea determinado por un Valuador Independiente.

<u>"Derechos Cedidos"</u>	significa todos aquellos derechos que sean cedidos por el Coinversionista (incluyendo sin limitar, derechos de cobro y/o derechos de crédito) al Fideicomiso Controlador respecto de Proyectos en Curso.
<u>"Desarrollos Inmobiliarios"</u>	significan aquellos proyectos inmobiliarios residenciales, comerciales, de oficinas y de usos mixtos, y edificación de activos productivos, integrales y urbanizados o por urbanizar compuestos de uno o varios Inmuebles en su conjunto.
<u>"Desinversión"</u>	significa, respecto de cualquier Inversión (i) la venta o enajenación de las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios y/o derechos y/o participaciones, incluyendo reducciones de capital social; (ii) la cesión onerosa, enajenación o amortización de préstamos o financiamientos o; y/o (iii) cualquier otra desinversión de una Inversión en Proyectos en Curso y/o en Proyectos Nuevos que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones, ya sea que se aprueben por el Administrador, a través del Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.
<u>"Día Hábil"</u>	significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las Instituciones de Crédito abran al público y presten servicios, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
<u>"Dilución Punitiva"</u>	tiene el significado que se le atribuye en la Sección 2) <i>LA OFERTA - 33. Llamadas de Capital</i> de este Prospecto. Se incluye un ejemplo numérico de la Dilución Punitiva en la Sección 3) <i>ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - A) Descripción General - Ejemplo numérico de dilución punitiva</i> de este Prospecto.
<u>"Distribuciones del Fideicomiso Controlador"</u>	significa las distribuciones que realice el fiduciario del Fideicomiso Controlador al Fiduciario del Fideicomiso Emisor.
<u>"Distribuciones del Fideicomiso"</u>	significa el pago del Efectivo Distribuible a los Tenedores de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 8 y 12 del Contrato de Fideicomiso.
<u>"Documentos de la Operación"</u>	significa el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, el Fideicomiso Controlador, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro contrato, convenio o documento que deba suscribirse o

celebrarse en relación con la Emisión y las Inversiones, incluyendo contratos de fideicomiso y estatutos sociales, en su caso, de los Vehículos de Inversión y según dichos documentos sean modificados de tiempo en tiempo.

“Dólar” o “Dólares”

significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“Efectivo Distribuible”

significa en cada Fecha de Cálculo, las cantidades disponibles en la Cuenta de Distribuciones y en la Cuenta de Distribuciones de Derechos Cedidos, una vez realizada la deducción de cualesquiera cantidades necesarias para cubrir los Gastos, los Gastos de Inversión y/o los Gastos de Asesoría Independiente, en su caso.

“Efectivo Excedente”

tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* – (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

“Efectivo”

significa, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las cantidades disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.

“Emisión Inicial”

significa la emisión de los Certificados Bursátiles (que en ningún caso será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo), por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, incluyendo la suscripción del Título representativo de los Certificados Bursátiles que se lleve a cabo en la Fecha de Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable, así como, en su caso, las Ofertas Adicionales que se lleven a cabo.

“Emisión Subsecuente”

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

“Emisión”

significa la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y, en su caso, los correspondientes a las Ofertas Adicionales y/o a las Emisiones Subsecuentes y los correspondientes a cualquier reapertura y/o ampliación, de

conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables.

"EMISNET"

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

"Equipo Clave del Administrador"

significa conjuntamente los señores Marcelo Zambrano Lozano, Rogelio Zambrano Garza, Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo incluyendo, a partir del 31 de julio de 2018, a Marcelo Zambrano Alanís, o las personas que los sustituyan de tiempo en tiempo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"Eventos de Sustitución"

significa los supuestos previstos en la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Extensión del Periodo de Inversión"

significa la ampliación del Periodo de Inversión realizada de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Fecha de Cálculo"

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

"Fecha de Emisión Inicial"

significa la fecha en la que se lleve a cabo la primera emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Fideicomiso y el Acta de Emisión.

"Fecha de Emisión Subsecuente"

significa la fecha en que se realice una Emisión Subsecuente.

"Fecha de Exderecho"

significa la fecha establecida como tal en el aviso de Llamada de Capital correspondiente de conformidad con lo establecido en el inciso d. de la Cláusula 6.8 del Fideicomiso Emisor y que se describe en la *Sección 2) LA OFERTA – 33. Llamadas de Capital* del presente Prospecto.

"Fecha de Liquidación Subsecuente"

significa la fecha establecida como tal en el aviso de Llamada de Capital correspondiente, en que el precio de colocación de los Certificados Bursátiles emitidos conforme a una Emisión Subsecuente sea liquidado y pagado al Fiduciario a través de los sistemas de Indeval.

"Fecha de Pago de Distribuciones del"

significa la fecha en que el fiduciario del Fideicomiso

Fideicomiso Controlador

Controlador realice distribuciones al Fiduciario, misma que se contempla ocurrirá al menos de manera trimestral, previa notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso

significa la fecha en la que el Fideicomiso deba pagar a los Tenedores el Efectivo Distribuible, misma que se contempla ocurrirá al menos de manera trimestral de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario deberá notificar a la BMV, a la CNBV, al Representante Común y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, a través del EMISNET, al menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre el importe a pagar a los Tenedores.

Fecha de Registro

significa, según sea el caso: **(i)** la fecha que sea 3 (tres) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso Emisor en la cual se determinarán aquellos Tenedores que sean titulares de Certificados Bursátiles y, por lo tanto recibirán una distribución al amparo de los Certificados Bursátiles; y **(ii)** la fecha establecida como tal en los avisos de cada Llamada de Capital, en la cual se determinarán aquellos Tenedores que sean titulares de Certificados Bursátiles y, por lo tanto tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan conforme a una Emisión Subsecuente, según corresponda.

Fecha de Vencimiento

significa la fecha que sea 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial y que se establezca en el Acta de Emisión y en el Título, sin perjuicio de que las obligaciones bajo el Fideicomiso puedan ser terminadas anticipadamente, o que dicha Fecha de Vencimiento pueda ser prorrogada conforme al Contrato de Fideicomiso y al Título.

Fecha Límite de Suscripción

significa la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados Bursátiles que se vayan a emitir en la Emisión Subsecuente, establecida como tal en el aviso de Llamada de Capital correspondiente.

Fideicomisarios

significan los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Fideicomiso Controlador

significa el contrato de fideicomiso irrevocable a ser constituido por el Fiduciario como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar y el Coinversionista como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, con la comparecencia del Administrador, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación. El Fideicomiso Controlador será un fideicomiso constituido conforme a la legislación

mexicana, que podrá recibir aportaciones de capital y ser el acreditado en operaciones de crédito, entre otros.

"Fideicomiso de Proyecto"

significa cualquier fideicomiso, sociedad u otro vehículo de inversión, constituido por el Coinversionista y el Vehículo de Inversión respectivo y regulados por la legislación de cualquier jurisdicción, que se utilice como vehículo para llevar a cabo la inversión y desarrollo de Proyectos Nuevos.

"Fideicomitente"

significa Go Proyectos, S.A. de C.V. actuando en su carácter de fideicomitente conforme al Contrato de Fideicomiso.

"Fiduciario"

significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, así como cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Fideicomiso y los demás Documentos de la Operación.

"Fines del Fideicomiso"

tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso, y que se describen en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* – (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

"Fondo Paralelo"

tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* – (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

"Gastos de Asesoría Independiente"

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

"Gastos de Emisión y Colocación"

significan todos y cada uno de los gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen para llevar a cabo la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, según sea el caso (i) todos los pagos iniciales que deban hacerse al

Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario y del Representante Común; **(ii)** el pago de los derechos y cuotas que deban ser cubiertos a la CNBV y a la BMV, por el estudio y trámite de la solicitud de registro y listado, así como por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV; **(iii)** los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles; **(iv)** los honorarios iniciales del Auditor Externo y el Valuador Independiente, en su caso; **(v)** los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales, valuadores y demás asesores externos que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la Emisión, incluyendo los asesores legales del Intermediario Colocador; **(vi)** los honorarios y gastos pagaderos al agente estructurador e Intermediario(s) Colocador(es) de conformidad con el Contrato de Colocación; **(vii)** los gastos incurridos por el Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador, o el Fideicomitente actuando en nombre del Fideicomiso, en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión; **(viii)** gastos relacionados con la promoción de la oferta de los Certificados Bursátiles; y **(ix)** cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior. Los Gastos de Emisión y Colocación correspondientes a la Emisión Inicial, serán liquidados directamente por el Fideicomiso Emisor o bien reembolsados al Administrador o cualquiera de sus filiales.

"Gastos de Inversión"

significa, respecto a cualquier Inversión (o Inversión potencial), todos los gastos, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación: **(i)** gastos incurridos por el Fiduciario, el Fideicomiso Controlador, el Administrador y/o los Vehículos de Inversión en relación con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la originación, la evaluación, adquisición, venta, arrendamiento, intercambio, financiamiento, comercialización o cobertura de dicha Inversión; **(ii)** gastos del Administrador, del Fiduciario, del Fideicomiso Controlador o de los Vehículos de Inversión derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones; **(iii)** cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos de los Inmuebles que se requieran conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, los honorarios de los Valuadores Inmobiliarios relacionados con cualquier Inversión,

Desinversión o liquidación del Patrimonio del Fideicomiso; **(iv)** comisiones pagaderas a corredores y/o intermediarios por adquisiciones de terrenos en el caso de Proyectos Nuevos; y **(v)** gastos de cualquier naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.

"Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso"

significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para el mantenimiento de la Emisión con las excepciones que en su caso se prevean en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa: **(i)** los honorarios del Fiduciario (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales), y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación de los que sea parte; **(ii)** los honorarios del Representante Común (salvo los honorarios por aceptación de su cargo y los honorarios iniciales) y los gastos incurridos por el mismo en el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Documentos de la Operación; **(iii)** la Comisión Anual del Administrador; **(iv)** los gastos directos y necesarios para cumplir con las disposiciones legales aplicables para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en la BMV y aquéllos derivados de cualquier publicación relacionada; **(v)** cualquier gasto incurrido por el Fiduciario, el Representante Común o el Fideicomitente en relación con cualquier modificación, o renuncia a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Operación en la que sean parte, incluyendo los honorarios pagaderos a sus respectivos asesores; **(vi)** los honorarios, derechos, gastos y otros pagos necesarios para constituir los Vehículos de Inversión; **(vii)** cualquier gasto, costo u honorario en el que se incurra para efectos de sustituir al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso; **(viii)** las primas de seguro y cualesquiera gastos o pagos relacionados con el Seguro de Responsabilidad Profesional; **(ix)** cualesquiera gastos, costos u honorarios en que se incurran para efecto de dar por terminado el Contrato de Fideicomiso y/o liquidar el Patrimonio del Fideicomiso; y **(x)** cualesquiera otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios, del Asesor Contable y del Valuador Independiente, que el Fiduciario pagará (previas instrucciones que reciba por escrito del Administrador) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos y, en el entendido que, dichos Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.

<u>"Gastos"</u>	significan conjuntamente los Gastos de Emisión y Colocación y los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.
<u>"Gobierno Federal"</u>	significa el Gobierno Federal de México.
<u>"Grupo Empresarial"</u>	significa el conjunto de personas morales organizadas bajo esquemas de participación directa o indirecta del capital social, en las que una misma Persona mantiene el Control de dichas personas morales.
<u>"Indeval"</u>	significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<u>"INFONAVIT"</u>	significa el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.
<u>"Infraestructura Urbana"</u>	significan las obras, construcciones y demás infraestructura, necesaria o relativa a instalaciones y servicios básicos de agua y saneamiento, drenaje, electricidad, vialidades, telecomunicaciones y manejo de residuos, entre otros, destinados al desarrollo y la urbanización de Inmuebles en una región geográfica determinada.
<u>"Inmuebles"</u>	significa cualquier bien raíz ubicado en México o cualquier otro bien que sea considerado como un inmueble conforme a las leyes de México, incluyendo pero no limitado a terrenos, indivisos o cualquier tipo de construcción o Desarrollo Inmobiliario.
<u>"Instituciones de Crédito"</u>	significa una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de México con autorización para prestar el servicio de banca y crédito con acreditada solvencia, prestigio y con experiencia reconocida internacionalmente.
<u>"Intermediario Colocador"</u>	significa Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. o cualquier otro intermediario colocador que individual o conjuntamente con otros intermediarios colocadores celebre un Contrato de Colocación con el Fiduciario.
<u>"Inversiones de Seguimiento"</u>	significa cualquier Inversión adicional por parte del Fideicomiso respecto de una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador.
<u>"Inversiones Permitidas"</u>	significa las inversiones de cantidades líquidas que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que realice el Fiduciario de conformidad con el Régimen de Inversión, en términos de la Cláusula 19.1 del Fideicomiso.

<u>"Inversiones"</u>	significan las inversiones de capital y/o financiamientos que realizará el Fiduciario al Fideicomiso Controlador e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión conforme al Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso destinadas al desarrollo y ejecución de Proyectos Inmobiliarios.
<u>"Inversionista Aprobado"</u>	significa (i) una sociedad de inversión especializada en fondos de ahorro para el retiro; (ii) una Institución de Crédito; (iii) una institución de seguros y fianzas; (iv) una casa de bolsa; (v) una sociedad de inversión, y (vi) cualquier otra Persona, cuya deuda se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV.
<u>"ISR"</u>	significa el Impuesto sobre la Renta previsto por la LISR y los demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
<u>"IVA"</u>	significa el Impuesto al Valor Agregado previsto por la LIVA y los demás impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que lo sustituyan y/o complementen de tiempo en tiempo.
<u>"Lamudi"</u>	significa el portal de internet mexicano de bienes raíces www.lamudi.com.mx .
<u>"LGTOC"</u>	significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
<u>"LIC"</u>	significa la Ley de Instituciones de Crédito.
<u>"Límite de Apalancamiento"</u>	tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) <i>ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – a) Descripción General</i> de este Prospecto.
<u>"Línea de Suscripción"</u>	significa cualquier contrato de apertura de crédito, simple o revolvente, a celebrarse o contratarse por el Fiduciario, a efecto de financiar total o parcialmente cualquier Inversión o pagar Gastos o pasivos; en cada caso, a través de montos obtenidos como préstamos previo a, conjuntamente con, en sustitución o en ausencia temporal de, Llamadas de Capital, la cual estará garantizada o respaldada con el derecho a recibir las cantidades de dinero que aporten los Tenedores bajo cualquier Llamada de Capital.
<u>"LISR"</u>	significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
<u>"LIVA"</u>	significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

“Llamada de Capital”

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

“LMV”

significa la Ley del Mercado de Valores.

“Metodología de Valuación”

significa la metodología que será utilizada para realizar la valuación de Proyectos Inmobiliarios, la cual se basará en flujos de efectivo descontados y tomará en cuenta, entre otros, las siguientes variables históricas y/o estimadas: (i) precio de venta y plusvalía a lo largo de tiempo; (ii) absorción estimada; (iii) costos del proyecto y su inflación a lo largo del tiempo; (iv) gastos de administración y comercialización; (v) gastos financieros y otras obligaciones financieras; y (vi) tasa de descuento aplicable. Para mayor información del mecanismo de valuación de Proyectos Inmobiliarios, favor de referirse a la sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – (e) *Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

“Metodología para la Determinación de Porcentaje de Ventas en Proyectos Nuevos”

significa la metodología que será utilizada para determinar el porcentaje de ventas de los Proyectos Nuevos que deberá considerar, entre otros, las siguientes variables históricas y/o estimadas: **(i)** precio de venta y plusvalía a lo largo de tiempo; **(ii)** absorción estimada; **(iii)** costos del proyecto y su inflación a lo largo del tiempo; **(iv)** financiamientos o créditos puente (en su caso) **(v)** gastos de administración y comercialización; **(vi)** gastos financieros y otras obligaciones financieras; y **(vii)** el rendimiento que se estima generará el Proyecto Nuevo en base al Presupuesto Inicial presentado y a la Inversión efectuada, el cual será equivalente a la tasa interna de retorno del Proyecto Nuevo en cuestión. Para mayor información del mecanismo para la determinación del porcentaje de ventas en Proyectos Nuevos, favor de referirse a la sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – (e) *Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

“México”

significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente”

significa aquella Persona que cumpla con los requisitos de los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del Contrato de Fideicomiso como de Administrador, así como del Fideicomiso Controlador y/o los Vehículos de Inversión. Por consiguiente, dicha Persona no deberá ubicarse en ninguno de los siguientes supuestos:

(a) ser o haber sido parte de los auditores externos del Fideicomitente, del Administrador, del Fideicomiso Controlador, de los Vehículos de Inversión o de alguna de las personas morales que integren el Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento;

(b) ser o haber sido parte de los directivos o empleados relevantes del Fideicomitente, del Administrador, del Fideicomiso Controlador, de los Vehículos de Inversión o de las personas morales que integren el Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan, así como los comisarios, en su caso, de estas últimas, en el entendido que dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;

(c) tener influencia significativa o poder de mando, según dicho término se define en la LMV, en el Fideicomitente, el Administrador, el Fideicomiso Controlador, los Vehículos de Inversión o en alguna de las personas morales del Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan;

(d) ser accionistas que sean parte del grupo de Personas que mantengan el Control del Fideicomitente, del Administrador, del Coinversionista o de los Vehículos de Inversión;

(e) ser clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante del Fideicomitente, del Administrador, del Fideicomiso Controlador o de los Vehículos de Inversión (según sea el caso) que representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de nombramiento. Asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos del Fideicomitente, el Fideicomiso Controlador, los

Vehículos de Inversión, o de su contraparte; o

(f) tener parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (b) a (e) anteriores.

“Monto de la Emisión Inicial”

significa la cantidad total, sin deducciones, que reciba el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial respecto a la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles, la cual no será menor al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo.

“Monto Invertible por Proyecto”

tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.10 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (H) Estructura; Régimen de Inversión* de este Prospecto.

“Monto Invertible”

significa el Monto Total de la Emisión más los rendimientos generados por Inversiones Permitidas menos **(i)** los Gastos de Emisión y Colocación; **(ii)** la Reserva para Gastos; y **(iii)** la Reserva para Gastos de Asesoría.

“Monto Máximo”

significa la cantidad que sea indicada en el Acta de Emisión; en el entendido que el Monto Máximo será reducido por el monto de cada Emisión Subsecuente que no haya sido aportado en su totalidad al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

“Monto Solicitado a los Tenedores”

significa la suma de **(a)** las cantidades del Monto Inicial de la Emisión y de las Ofertas Adicionales que hayan sido efectivamente transferidas de la Cuenta General; y **(b)** la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores conforme a las Llamadas de Capital, en ambos casos para realizar Aportaciones del Fideicomiso a ser destinadas a Inversiones, ya sean en Proyectos en Curso o en Proyectos Nuevos.

“Monto Solicitado a los Tenedores para Inversión en Proyectos Nuevos”

significa el Monto Solicitado a los Tenedores para realizar Aportaciones del Fideicomiso a ser destinadas a Inversiones en Proyectos Nuevos en el entendido que, el Monto Solicitado a los Tenedores para Inversión en Proyectos Nuevos excluye cualesquier montos desembolsados para realizar Gastos de Asesoría Independiente y cualesquier cantidades producto de la

Emisión Inicial y/o las Llamadas de Capital que no hayan sido utilizadas para realizar Inversiones y/o pagar Gastos de Inversión.

“Monto Total de la Emisión”

significa el monto bruto de los recursos que se obtengan de la Colocación y venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo el recibido en virtud de la Emisión Inicial, de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión posterior a la primer Emisión Subsecuente y el efectivamente recibido, en su caso, en virtud de las Emisiones Subsecuentes.

“Monto Total Invertido”

significa la suma de **(i)** los montos del Monto de la Emisión Inicial, de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión y de Ofertas Adicionales y subsecuentes Llamadas de Capital que efectivamente hayan sido desembolsados de la Cuenta General, para los efectos descritos en los incisos (a) al (d) siguientes, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Total Invertido en la fecha de dichos desembolsos; y **(ii)** los montos totales aportados de conformidad con todas las Llamadas de Capital realizadas para los efectos descritos en los incisos (a) al (d) siguientes (excluyendo cualesquier montos descritos en el inciso (i) anterior) cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido en la Fecha de Liquidación Subsecuente, con respecto a dichos montos; los cuales en ambos supuestos son usados para **(a)** realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso de Fideicomiso (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones); **(b)** pagar Gastos de Emisión y Colocación; **(c)** pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso; y **(d)** pagar los Gastos de Asesoría Independiente.

“Niveles de Autorización de Inversiones”

significan los niveles de autorización que de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso se requiere para aprobar las Inversiones, las cuales deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas Inversiones se destinen a operaciones que representen entre el 5% (cinco por ciento) y menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, tomando en consideración el monto que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que: **(i)** no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través

de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores; y **(ii)** se requerirá la autorización escrita de la Asamblea Ordinaria de Tenedores para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

“Ofertas Adicionales”

significa las diversas ofertas públicas restringidas adicionales de Certificados Bursátiles que podrá realizar el Fiduciario de conformidad con el artículo 7 fracción VI inciso (a) 5.5 de la Circular Única dentro del primer año transcurrido a partir de la Fecha de Emisión Inicial, previa autorización de la Asamblea de Tenedores y de la CNBV, en caso de que en la Fecha de Emisión Inicial no se alcance a colocar la totalidad, en su caso, del Monto de la Emisión Inicial entre el público inversionista.

“Partes”

significa cada una de las personas morales que intervienen en la celebración del Contrato de Fideicomiso con el carácter que se describe en la Cláusula 3 del Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio del Fideicomiso”

tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – i) Descripción de los activos del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Periodo de Desinversión”

significa el periodo que inicia a partir de la fecha en que se lleve a cabo la primera Aportación del Fideicomiso.

“Periodo de Inversión”

significa el periodo de hasta 7 (siete) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial que el Fideicomiso tendrá para invertir la totalidad del Monto Invertible a través de las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen a Inversiones. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos del Contrato de Fideicomiso.

“Persona”

significa, cualquier persona física o moral, sociedad, asociación no registrada, fideicomiso, entidad corporativa,

o una persona física o moral en su carácter de fiduciario, ejecutor, administrador u otro representante legal, Autoridad Gubernamental u otra entidad de cualquier naturaleza.

“Personas Indemnizadas”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (I) Indemnización* de este Prospecto.

“Personas Relacionadas”

significa, con respecto al Administrador, al Fideicomitente o al Coinversionista y respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, las personas que se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

(a) las Personas que controlen o tengan influencia significativa en el Administrador, el Fideicomitente, el Fideicomiso Controlador, los Vehículos de Inversión y/o en el Coinversionista, o en una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que el Administrador o el Fideicomitente pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio;

(b) las Personas que tengan poder de mando (según dicho término se define en la LMV) sobre el Administrador, el Fideicomitente, el Fideicomiso Controlador, los Vehículos de Inversión y/o en el Coinversionista, o sobre una Persona que forme parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador o el Fideicomitente;

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

(d) las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o Consorcio al que pertenezca el Administrador, el Fideicomitente, el Fideicomiso Controlador, los Vehículos de Inversión y/o en el Coinversionista,; o

(e) las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (a) a (c) anteriores, ejerzan el Control o influencia significativa en términos de lo establecido en la LMV.

<u>"Pesos" o "\$"</u>	significa la moneda de curso legal en México.
<u>"Presupuesto Inicial"</u>	significa el presupuesto que deberá presentar el Administrador junto con el memorándum de inversión para cada Proyecto Nuevo que someta a consideración del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, que deberá señalar, entre otras cosas, los montos de las aportaciones que deberán realizar el Fideicomiso Emisor y el Coinversionista.
<u>"Prospecto"</u>	significa el presente prospecto para la Emisión y Colocación de Certificados Bursátiles, según la publicación del mismo sea aprobada por la CNBV.
<u>"Proyectos en Curso"</u>	significan aquellos Desarrollos Inmobiliarios (incluyendo cualesquiera expansiones y/o etapas subsecuentes o adicionales de los mismos) actualmente en curso respecto de los cuales el Coinversionista y/o sus Afiliadas han realizado inversiones y que serán presentados por el Administrador a efecto de que el Fideicomiso Emisor pueda invertir en los mismos por conducto del Fideicomiso Controlador, sujeto a las autorizaciones correspondientes.
<u>"Proyectos Inmobiliarios"</u>	significan conjuntamente los Proyectos en Curso y los Proyectos Nuevos.
<u>"Proyectos Nuevos"</u>	significan los proyectos que en el futuro, el Administrador identifique para la realización de Desarrollos Inmobiliarios a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad que serán presentados por el Administrador a efecto de que el Fiduciario invierta indirectamente en los mismos por conducto de los Vehículos de Inversión, sujeto a las autorizaciones correspondientes.
<u>"Régimen de Inversión"</u>	significa el régimen que establezca el Administrador, y al que deberá sujetarse el Fiduciario al invertir las cantidades líquidas que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, hasta en tanto el Fiduciario no sea notificado por escrito por el Administrador, por el Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores sobre la disposición de fondos para la realización de las Aportaciones del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso.
<u>"Régimen de Inversión Supletorio"</u>	significa el régimen de inversión al que deberá sujetarse el Fiduciario en caso de que el Administrador no le notifique el Régimen de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 19.2 del Fideicomiso.
<u>"Reglamento Interior de la BMV"</u>	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 modificado de

tiempo en tiempo.

“Reporte de Distribuciones”

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

“Representante Común”

significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero 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 mencionados Tenedores, todo lo anterior en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

“Requisitos de Elegibilidad”

significan los criterios y parámetros para elegir a los Proyectos Inmobiliarios en los que se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, mismos que se describen en el Anexo H del Contrato de Fideicomiso.

“Reserva para Gastos de Asesoría”

tiene el significado que se le atribuye en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* – (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* – (E) *Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Reserva para Gastos”

significa la reserva que se constituya y mantenga conforme al Contrato de Fideicomiso en la Cuenta de Reserva para Gastos, por la cantidad de \$25,000,000.00 (veinticinco millones de Pesos 00/100). Lo anterior, en el entendido que el Administrador deberá calcular y notificar por escrito al Fiduciario el monto de los recursos provenientes de la Emisión Inicial que deberán ser destinados para fundear inicialmente la Reserva para Gastos. El Administrador podrá durante la Vigencia del Fideicomiso realizar cualesquiera cálculos y tomar las medidas necesarias para que la Reserva para Gastos sea fondeada oportunamente (incluyendo instruir al Fiduciario que con cargo a las Cuentas del Fideicomiso restituya la Reserva para Gastos), en el entendido que cualquier modificación a la misma deberá ser notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

“Retorno Preferente para los Proyectos Nuevos”

significa una tasa interna de retorno del 10% (diez por ciento) anual en Pesos, sobre el Monto Solicitado a los Tenedores para Inversión en Proyectos Nuevos, calculado a partir del momento en que los recursos correspondientes sean aportados al Fideicomiso Controlador y hasta que se

realicen las Distribuciones del Fideicomiso correspondientes a los Tenedores.

"RNV"

significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

"RUG"

significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

"SEDATU"

significa la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del gobierno federal.

"Seguros Contra Daños"

significa un contrato de seguro contra daños contratado por: **(i)** el Coinversionista en relación con cada uno de los Inmuebles de los Proyectos en Curso; y **(ii)** por el fiduciario del Fideicomiso de Proyecto en relación con cada uno de los Inmuebles de los Proyectos Nuevos, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el Inmueble respectivo.

"Seguro de Responsabilidad Profesional"

significa el contrato de seguro contratado por el Fiduciario para cubrir la responsabilidad profesional en que pudieran incurrir los miembros del Comité Técnico y/o los miembros del Comité de Inversiones y/o cualquiera de los funcionarios o empleados del Administrador, según sea el caso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico.

"SHF"

significa la Sociedad Hipotecaria Federal.

"Sociedad Promovida"

significa cualquier sociedad, entidad, o cualquier conjunto de los mismos, de propósito específico constituido conforme a la legislación mexicana, que se utilice para realizar una Inversión en un Proyecto Nuevo.

"Tenedores"

significa los titulares de los Certificados Bursátiles que sean emitidos bajo el Contrato de Fideicomiso y al amparo del Acta de Emisión.

"Términos Más Favorables"

significa cualquier término que se ofrezca antes (incluyendo, sin limitación, términos relacionados con honorarios, comisiones, gastos, derecho a recibir información, porcentajes de votación, derechos afines a la destitución del Administrador y las consecuencias de carácter económico que estén relacionadas), en o después de la Fecha de Emisión Inicial, a cualquier inversionista en cualquier Fondo Paralelo y que, a discreción comercialmente razonable del Administrador, sea más favorable en cualquier aspecto de importancia, que los términos ofrecidos a los Tenedores bajo el presente, con excepción de aquellos términos establecidos en razón de las particularidades del Contrato de Fideicomiso, de

cualquier disposición legal aplicable o de la moneda con base en la cual se realicen los cálculos de las inversiones por los Fondos Paralelos.

"TIIIE"

significa la tasa de interés interbancaria representativa de las operaciones de crédito entre bancos calculada por el Banco de México.

"Título"

significa el título que ampare los Certificados Bursátiles elaborado de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

"TLCAN"

significa el Tratado de Libre Comercio para América del Norte celebrado entre Canadá, Estados Unidos de América y México.

"Valuador Independiente"

significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones de los Certificados Bursátiles requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador. Inicialmente se prevé que el Valuador Independiente sea 414 Capital, Inc, aunque podrá ser **(i)** cualquier Persona que designe el Comité Técnico de entre aquéllos listados en el Anexo E del Contrato de Fideicomiso, o **(ii)** cualquier otra Persona que no esté listada en el Anexo E y que determine el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, siempre y cuando tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

"Valuador Inmobiliario"

significa el valuador inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario, de entre aquéllos listados en el Anexo J del Contrato de Fideicomiso, mediante instrucciones previas y por escrito del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso para realizar las valuaciones de los Proyectos Inmobiliarios requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador.

"Vehículo de Inversión"

significa cualquier Sociedad Promovida, fideicomiso u otro vehículo de inversión, constituidos por el Fideicomiso Controlador y regulados por la legislación de cualquier jurisdicción, que se utilice como vehículo para realizar una Inversión en Proyectos Nuevos.

"Zona Metropolitana de Monterrey"

significa conjuntamente los municipios de Apodaca, Cadereyta de Jiménez, García, San Pedro Garza García, General Escobedo, Guadalupe, Juárez, Monterrey, Salinas Victoria, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina y

Santiago, ubicados en el estado de Nuevo León, México.

b) Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen de la operación y de la información contenida en este Prospecto. Este resumen no incluye toda la información que debe tenerse en cuenta antes de tomar una decisión de inversión con respecto a los Certificados Bursátiles. Los inversionistas deben leer cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la Sección 1) *INFORMACIÓN GENERAL* — c) *Factores de Riesgo* de este Prospecto.

El vehículo permite invertir en toda la cadena de valor inmobiliario, aprovechando la amplia experiencia y capacidades Carza. El objetivo final es crear, a través del Fideicomiso, un portafolio de activos inmobiliarios desarrollados por Carza en México, con inversiones que ofrezcan oportunidades atractivas para maximizar el potencial de valor. El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos y la apreciación del capital por la plusvalía que este tipo de inversiones genera al momento de su venta (venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado).

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán administrados por Go Proyectos, S.A. de C.V. para que el Fideicomiso Emisor realice Inversiones en Proyectos Inmobiliarios a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria.

Las Inversiones en Proyectos en Curso y en Proyectos Nuevos serán realizadas a través del Fideicomiso Controlador, sujeto a la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo que se describe en la sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — b) *Patrimonio del Fideicomiso* - iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* - (F) *Asamblea de Tenedores* y (G) *El Comité Técnico* de este Prospecto.

Para realizar Inversiones en Proyectos en Curso, el Fideicomiso Emisor aportará recursos al Fideicomiso Controlador a efecto de que éste adquiera de Carza los Derechos Cedidos que hayan sido aprobados por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. En virtud de lo anterior, el Fideicomiso Controlador tendrá derecho a recibir un porcentaje de las ventas de los Proyectos en Curso que será determinado al momento en que dicho Proyecto en Curso sea presentado por el Administrador para su aprobación al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Los Derechos Cedidos respecto de un Proyecto en Curso en particular formarán parte del patrimonio del Fideicomiso Controlador desde la fecha en que se lleve a cabo la cesión correspondiente y se revertirán al Coinversionista conforme a la entrega al Fideicomiso Controlador de los flujos derivados del porcentaje de ventas acordado del Proyecto en Curso en cuestión.

Para realizar Inversiones en Proyectos Nuevos, el Fideicomiso Emisor aportará recursos al Fideicomiso Controlador a efecto de que éste, mediante Vehículos de Inversión, realice Inversiones en Proyectos Nuevos, a través de los Fideicomisos de Proyecto que para tales efectos serán constituidos por el Coinversionista y cada Vehículo de Inversión. En virtud de lo anterior, los Vehículos de Inversión tendrán derecho a recibir un porcentaje de las ventas en los Proyectos Nuevos que será determinado al momento en que dicho Proyecto Nuevo sea presentado por el Administrador para su aprobación al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Estos esquemas de inversión, tanto en Proyectos en Curso, como en Proyectos Nuevos permitirán al inversionista participar en el *upside* potencial generado por una mayor velocidad de ventas y mejores precios, reduciendo riesgos de costos y alineando los intereses de las partes de la operación.

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

PARTICIPANTES	NOMBRE	PAPEL A DESEMPEÑAR
	Go Proyectos, S.A. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	Carza, S.A.P.I. de C.V.	Coinversionista
	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Fiduciario
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Monex Grupo Financiero	Representante Común
	Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Intermediario Colocador
	Evercore Partners México, S. de R.L.	Agente Estructurador

La Operación

El propósito de la presente operación es llevar a cabo una oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles entre el público inversionista. Los Certificados Bursátiles se emitirán conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión por medio de un esquema de Llamadas de Capital y serán suscritos por los potenciales inversionistas, convirtiéndose en Tenedores.

Los Certificados Bursátiles son valores cuyo rendimiento se encuentra vinculado a activos subyacentes, principalmente desarrollos residenciales, que otorgan derechos sobre sus frutos o productos; dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir cantidad alguna por concepto de principal e intereses, tal y como se explica más adelante.

Los Certificados Bursátiles incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en las Distribuciones del Fideicomiso en forma proporcional a su tenencia, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Distribuciones del Fideicomiso Controlador, dependiendo de los resultados de los Proyectos Inmobiliarios.

Asimismo, el Fideicomiso tiene como objetivo realizar las Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador, para que este último realice Inversiones en Proyectos Inmobiliarios a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria. Las Inversiones en Proyectos en Curso y en Proyectos Nuevos serán realizadas a través del Fideicomiso Controlador, sujeto a la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo que se describe en la sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* - (F) *Asamblea de Tenedores* y (G) *El Comité Técnico* de este Prospecto.

El monto de las Distribuciones del Fideicomiso, en su caso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos Inmobiliarios. Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual serán emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos Inmobiliarios que se lleven a cabo.

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

El Fideicomiso constituirá el Fideicomiso Controlador, a través del cual se pretende, entre otras cosas, que el Fideicomiso realice: **(i)** directamente Inversiones respecto de Proyectos en Curso para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir Derechos Cedidos y flujos de efectivo provenientes de dichos Proyectos en Curso; y **(ii)** indirectamente a través de los Vehículos de Inversión en Proyectos Nuevos para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de dichos Proyectos Nuevos.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, el Fiduciario celebrará el Contrato de Administración con Go Proyectos, S.A. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán, cuando así se requiera en términos del Contrato de Fideicomiso o de la legislación aplicable, aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos Inmobiliarios en la medida en que se encuentre vigente el Periodo de Inversión o, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, salvo en ciertos casos de excepción.

El Fideicomiso deberá llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador y a su vez, el Fideicomiso Controlador destinará los recursos recibidos para la realización de Inversiones en Proyectos Inmobiliarios.

El Fideicomiso, el Fideicomiso Controlador y/o los Vehículos de Inversión podrán obtener financiamiento por parte de Personas distintas al Fiduciario, según sea el caso, con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos del Contrato de Fideicomiso y sujeto al Límite de Apalancamiento previsto en el Fideicomiso o que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores. Para el caso de Proyectos Nuevos, el Coinversionista individualmente o conjuntamente con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrán causar que los Fideicomisos de Proyecto contraten financiamientos, sujeto al Límite de Apalancamiento, para

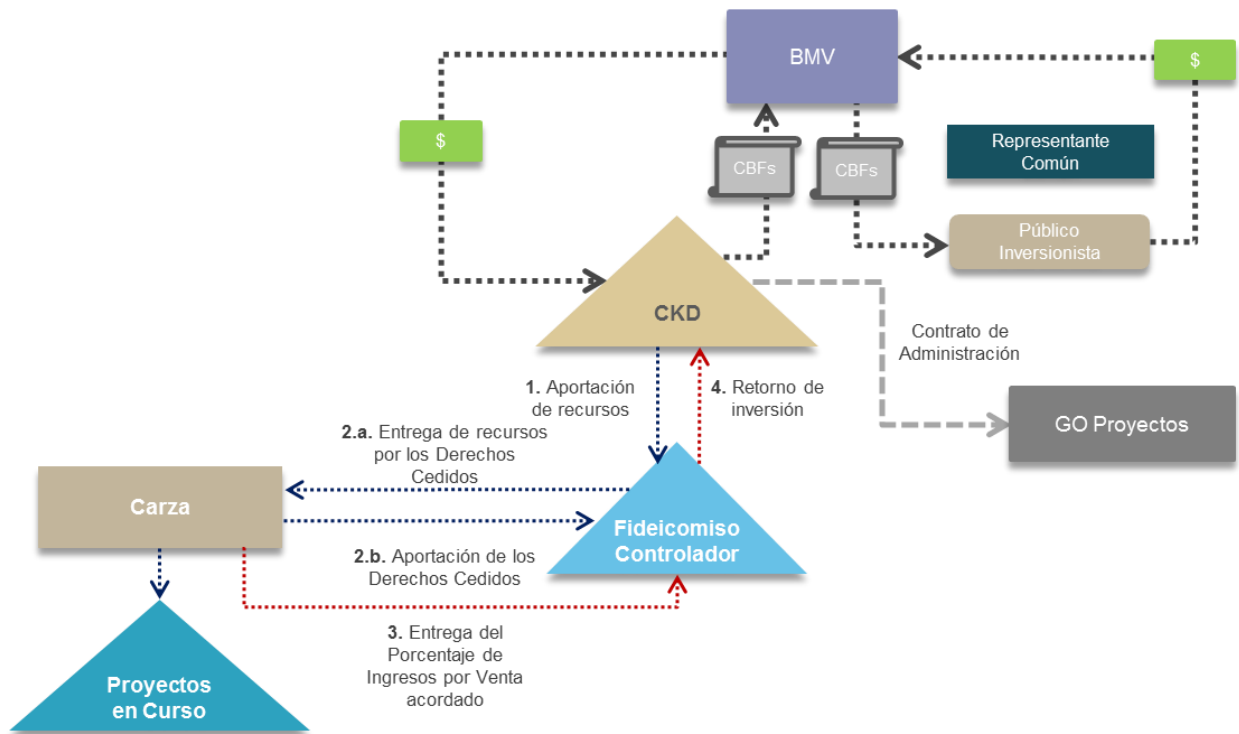
el desarrollo y edificación de los Proyectos Nuevos (incluyendo sin limitar, la contratación de créditos puente), así como constituir garantías respecto a los Inmuebles sobre los cuales se desarrollen los Proyectos Nuevos.

El Administrador deberá supervisar que el Fideicomiso cumpla con el Límite de Apalancamiento. El Comité Técnico y el Representante Común tendrán en todo momento la facultad de requerir por escrito al Administrador un informe justificado respecto del cumplimiento del Límite de Apalancamiento.

Para una descripción más detallada del plan de negocios del Administrador, así como para una descripción general de la estructura de la operación, ver Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – c) Plan de Negocios* y Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* de este Prospecto, respectivamente.

Los siguientes diagramas muestran de manera esquemática la estructura de la operación del Fideicomiso y sus flujos tanto para Inversiones en Proyectos en Curso como Inversiones en Proyectos Nuevos:

(a) Inversiones en Proyectos en Curso:



El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en Proyectos en Curso que sean presentados por el Administrador al Fideicomiso y cumplan con los Requisitos de Elegibilidad.

Las Inversiones en Proyectos en Curso (incluyendo la valuación de los flujos de cada Proyecto en Curso y la determinación del porcentaje de venas respectivo) deberán ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de conformidad con los Niveles de Autorización y con las políticas de operaciones con partes relacionadas que se describen en este Prospecto. Favor de referirse a la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – k) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés* y la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN*

— *b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor - (F) Asamblea de Tenedores y (G) El Comité Técnico* de este Prospecto.

Para realizar una Inversión en un Proyecto en Curso, el Administrador preparará y propondrá al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, una valuación de los flujos que generará el Proyecto en Curso con base en la Metodología de Valuación, asimismo, dos Valuadores Inmobiliarios propuestos por el Comité Técnico realizarán la valuación de los flujos del Proyecto en Curso en cuestión (que, entre otras cosas, deberán considerar una tasa interna de retorno (neta de cualesquiera Gastos, Gastos de Inversión, y cualesquiera cantidades utilizadas para la constitución o reconstitución de reservas del Fideicomiso) estimada, no garantizada equivalente al 15% para determinar el porcentaje de ventas respectivo); en caso de que la valuación que resulte más baja de las valuaciones realizadas por los Valuadores Inmobiliarios: **(i)** sea superior, o inferior en menos de 10% (diez por ciento) a la valuación propuesta por el Administrador, ésta será considerada la valuación definitiva para realizar la Inversión; o **(ii)** sea inferior en más de un 10% (diez por ciento) a la valuación propuesta por el Administrador, éste y los Valuadores Inmobiliarios podrán acordar realizar ajustes a las valuaciones realizadas para llegar a un acuerdo respecto a la valuación definitiva para realizar la Inversión, en este caso, si los Valuadores Inmobiliarios y el Administrador **(y)** alcanzan un acuerdo y la valuación correspondiente no resulte inferior en más de un 10% (diez por ciento) de la propuesta del Administrador, ésta será considerada como la valuación definitiva de los flujos del Proyecto en Curso en cuestión, o **(z)** no alcanzan un acuerdo, el Administrador podrá optar por no presentar dicho Proyecto en Curso a consideración de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según sea el caso, en el entendido que el Administrador deberá presentar dicha oportunidad de Inversión a consideración de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según corresponda, dentro de un plazo que no exceda de 6 (seis) meses a partir de la fecha en que haya notificado al Comité Técnico su decisión de no presentar la misma conforme al inciso (z) anterior. Para mayor información acerca del proceso de valuación de Proyectos en Curso, favor de referirse a la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (H) Estructura; Régimen de Inversiones – (A) Inversiones en Proyectos en Curso*, de este Prospecto.

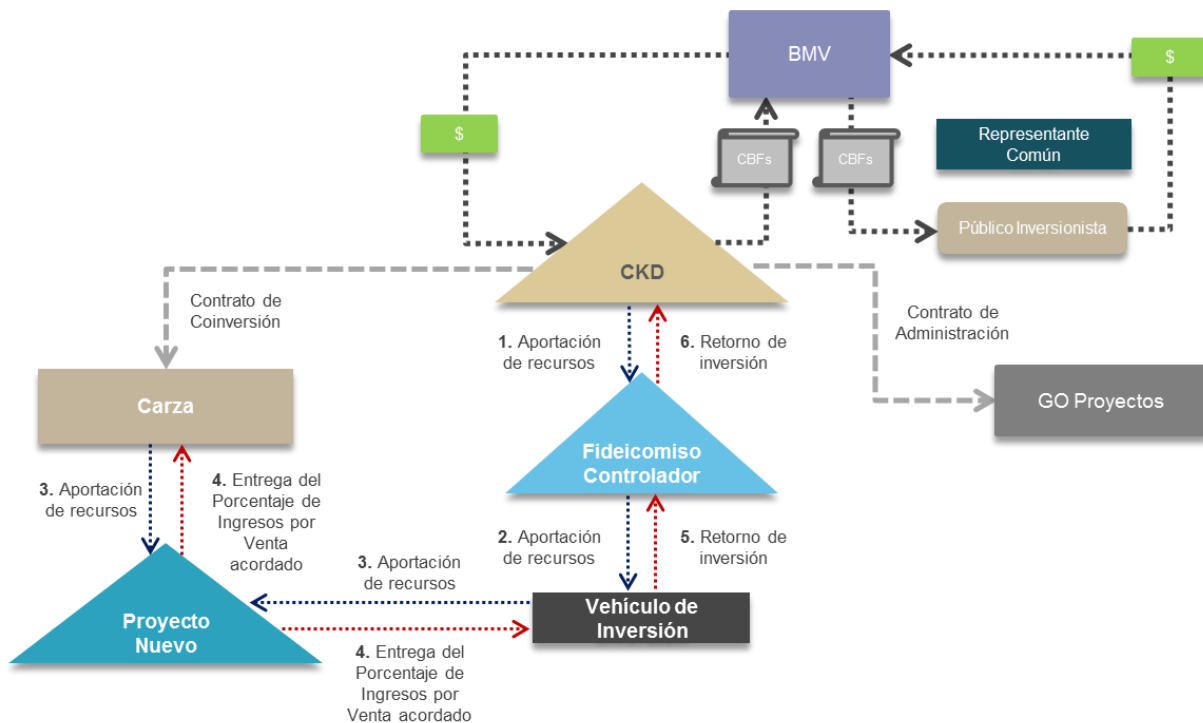
Las Inversiones en Proyectos en Curso que hayan sido aprobadas se realizarán de la siguiente manera:

- Las Inversiones que realice el Fiduciario en Proyectos en Curso deberán ser por un monto equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la valuación de los flujos que generará el Proyecto en Curso respectivo (según dicha valuación sea determinada conforme a lo que se señaló en el párrafo anterior).
- El Fideicomiso Emisor aportará recursos al Fideicomiso Controlador a efecto de que éste adquiera del Coinversionista Derechos Cedidos relacionados con la Inversión en el Proyecto en Curso respectivo que hubiere sido aprobada por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.
- El porcentaje de ventas correspondiente a cada Proyecto en Curso deberá ser aprobado por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones.
- El Fideicomiso Controlador recibirá del Coinversionista, de tiempo en tiempo y al menos una vez cada trimestre, los flujos de las ventas de los Proyectos en Curso descontando el pago de créditos y cualquier otra cantidad que sea pagadera a un tercero de conformidad con los documentos del Proyecto en Curso respectivo, en

el entendido que únicamente se considerarán aquellas ventas respecto de las cuales el precio haya sido liquidado en su totalidad.

- Los Documentos de la Operación contemplan la figura del Asesor Contable cuyas funciones incluyen, entre otras, auditar y verificar la cobranza y entrega de los flujos de las ventas por el Coinversionista al Fideicomiso Controlador cada vez que sean realizadas las Distribuciones del Fideicomiso Controlador.
- Una vez realizada la cobranza de los Derechos Cedidos correspondientes a la venta de cada Unidad de un Proyecto en Curso, y depositados los recursos correspondientes en las cuentas del Fideicomiso Controlador, el fiduciario del Fideicomiso Controlador realizará las distribuciones del Fideicomiso Controlador al Fideicomiso Emisor y entregará los recursos remanentes en las cuentas del Fideicomiso Controlador al Coinversionista, de conformidad con las instrucciones del Administrador.
- La cobranza de los flujos derivados de Proyectos en Curso correrá a cargo del Coinversionista.
- El Fideicomiso pagará la Comisión Anual del Administrador y otros gastos y, posteriormente, durante la vigencia del mismo, efectuará distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
- Go Proyectos, S.A. de C.V. actuará como Administrador del Fideicomiso y para ello, celebrará el Contrato de Administración con el Fiduciario.

(b) Inversiones en Proyectos Nuevos:



El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en Proyectos Nuevos que sean presentados por el Administrador al Fideicomiso y cumplan con los Requisitos de Elegibilidad, una vez que hayan sido aprobados por los órganos internos correspondientes, de conformidad con lo siguiente:

- El Fiduciario Emisor aportará recursos al Fideicomiso Controlador a efecto de que éste, mediante Vehículos de Inversión, realice Inversiones en Proyectos Nuevos, a través de los Fideicomisos de Proyecto que para tales efectos serán constituidos por el Coinversionista y los Vehículos de Inversión.
- Los fines principales de los Fideicomisos de Proyecto serán, entre otras cosas, recibir las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del fiduciario del Fideicomiso Controlador, así como, en su caso, adquirir el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Nuevo de que se trate.
- El monto de los recursos a ser aportados por el Fideicomiso Emisor para la realización de los Proyectos Nuevos será determinado con base en el Presupuesto Inicial que en su momento se presente ante el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.
- Las Aportaciones del Fideicomiso Controlador deberán ser equivalentes al 50% (cincuenta por ciento) del monto señalado en el Presupuesto Inicial respectivo, y el 50% (cincuenta por ciento) restante deberá ser cubierto mediante las Aportaciones del Coinversionista.
- Durante el desarrollo de Proyectos Nuevos cualesquiera gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos que no estén a cargo del Vehículo de Inversión respectivo, derechos y demás erogaciones adicionales que no hayan sido incluidas en el Presupuesto Inicial del Proyecto Nuevo respectivo y que se requieran para

realizar o llevar a cabo el Proyecto Nuevo respectivo serán cubiertos exclusivamente por el Coinversionista.

- Las Aportaciones del Coinversionista serán aportadas directamente al Fideicomiso de Proyecto que sea constituido para el desarrollo del Proyecto Nuevo respectivo.
- El Coinversionista individualmente, o conjuntamente con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrán causar que los Fideicomisos de Proyecto contraten financiamientos, sujeto al Límite de Apalancamiento, para el desarrollo y edificación de los Proyectos Nuevos (incluyendo sin limitar, la contratación de créditos puente), así como constituir garantías respecto a los Inmuebles sobre los cuales se desarrollen los Proyectos Nuevos.
- El Administrador procurará mantener un sano equilibrio de diversificación dentro de dos o más de los siguientes tipos de desarrollos: **(i)** vivienda unifamiliar, **(ii)** vivienda condominal (departamentos), **(iii)** desarrollo de lotes residenciales, y **(iv)** desarrollos comerciales y de usos mixtos, sujetándose a los siguientes límites respecto al Monto Máximo de la Emisión:

Tipo	Porcentaje Máximo
Casas	75%
Departamentos	65%
Lotes (para uso predominantemente residencial)	30%
Desarrollos comerciales y de usos mixtos	15%

- El Coinversionista deberá mantener la coinversión por el mismo tiempo que los Vehículos de Inversión respectivos mantengan su inversión en los Fideicomisos de Proyecto respectivos.
- En virtud de lo anterior, los Vehículos de Inversión tendrán derecho a recibir un porcentaje de las ventas en los Proyectos Nuevos, en el entendido que únicamente se considerarán aquellas ventas respecto de las cuales el precio haya sido liquidado en su totalidad. El Fideicomiso Controlador distribuirá dichos fondos al Fideicomiso.
- La determinación del porcentaje de ventas que le corresponda recibir a cada Vehículo de Inversión, será determinado de forma preliminar por el Administrador conforme a la metodología establecida en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que el Administrador deberá contratar a un Valuador Inmobiliario para revisar sus cálculos.
- El Fideicomiso Emisor pagará la Comisión Anual del Administrador y otros gastos y, posteriormente, durante la vigencia del mismo, efectuará distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme a la cascada de pagos descrita en el presente Prospecto.

Características Principales de las Inversiones

El Fideicomiso tiene como objetivo principal realizar las Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador, para que este último realice Inversiones en Proyectos Inmobiliarios a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria. Las Inversiones en Proyectos en Curso y en Proyectos Nuevos serán realizadas a través del Fideicomiso Controlador, sujeto a la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo que se describe en la sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* - (F) *Asamblea de Tenedores* y (G) *El Comité Técnico* de este Prospecto.

Las Inversiones que realice el Fideicomiso en Proyectos Nuevos deberán ser hasta por el monto que a su vez haya aportado inicialmente el Coinversionista, para el desarrollo del Proyecto Nuevo correspondiente.

Las Inversiones deberán destinarse a la inversión en Inmuebles para uso residencial principalmente, para su desarrollo, comercialización o administración, en vehículos de inversión que lleven a cabo dichas inversiones, o en títulos o derechos de cualquier tipo sobre dichos Inmuebles, o una combinación de cualquiera de las anteriores.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas Aportaciones del Fideicomiso se destinen a operaciones (incluyendo Inversiones) que representen entre el 5% (cinco por ciento) y menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, tomando en consideración el monto que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que: **(i)** no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores; y **(ii)** se requerirá la autorización escrita de la Asamblea Ordinaria de Tenedores para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

Podrán participar personas distintas al fiduciario del Fideicomiso Controlador y al Coinversionista en los Proyectos Nuevos, según lo determine el Comité Técnico, en cuyo caso la coinversión se podrá canalizar a través de una sociedad o vehículo que a su vez se asociará con el tercero. Para tal efecto, el Administrador deberá considerar y evaluar las características propias de la oportunidad de Inversión de que se trate, así como las características propias de la Persona de que se trate (incluyendo enunciativa más no limitativamente: el grado de experiencia probada para el tipo de inversión, su historial de operación en inversiones similares, su reputación en el mercado, sus relaciones en el sector respectivo y que tenga los recursos necesarios para llevar a cabo la coinversión) para determinar la manera en que dicha asociación podrá realizarse, en beneficio de los Tenedores. Dicha participación podrá derivar

de acuerdos relacionados con la adquisición de los Inmuebles, aportación de los mismos en los Vehículos de Inversión o acuerdos similares. La participación de cualquier Persona en una oportunidad de asociación será completamente responsabilidad y decisión de dicha Persona.

Ejemplos de Proyectos en Curso de Carza

Las Inversiones en Proyectos en Curso que realice el Fiduciario deberán cumplir con los Requisitos de Elegibilidad previstos en el Fideicomiso Emisor y descritos en el presente Prospecto. Serán elegibles los Proyectos en Curso que tengan flujo de venta o preventa actualmente o que sean continuación de uno de los Proyectos con flujo actualmente; la vida del proyecto deberá ser mayor a 2 años, con ventas estimadas superiores a los \$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Pesos). Las Inversiones en Proyectos en Curso deberán ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de conformidad con los Niveles de Autorización y con las políticas de operaciones con partes relacionadas que se describen en este Prospecto. Favor de referirse a la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – k) *Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés* y la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* - (F) *Asamblea de Tenedores* y (G) *El Comité Técnico* de este Prospecto.

A continuación se describen las características principales de algunos de los Proyectos en Cursos que actualmente se encuentra desarrollando Carza y que cumplen con los Requisitos de Elegibilidad. La descripción de los siguientes Proyectos en Curso se incluye de manera ejemplificativa únicamente y con el propósito de brindarle a los inversionistas mayor información acerca de los Proyectos en Curso elegibles para el Fideicomiso Emisor. A la fecha del presente Prospecto no existe acuerdo o contrato verbal o escrito para realizar una Inversión en alguno de los Proyectos en Curso que se describen a continuación ni existe garantía de que todos vayan a ser presentados para su aprobación.

A. Cantera en Colinas de San Jerónimo en Monterrey, Nuevo León



El desarrollo Cantera fue diseñado por uno de los bufetes de mayor prestigio internacional, Legorreta+Legorreta. Este desarrollo cuenta con vistas privilegiadas de la ciudad y rápido acceso al municipio de San Pedro y a las principales vías de Monterrey. Está

situado en una de las mejores zonas residenciales de Monterrey, tiene acceso rápido a las más importantes avenidas para llegar a cualquier punto de la ciudad de Monterrey.

Entre sus áreas de esparcimiento se encuentran amplios jardines, áreas deportivas, gimnasio, sala de cine, salón de juegos, salón de usos múltiples y eventos, alberca infinita, asadores, área para mascotas, área infantil, entre muchas otras opciones de entretenimiento.

Características Propuestas del Proyecto (Cantera)	
Unidades	2,087
Mercado meta	A y B+
Ventas estimadas (millones de pesos)	15,622
Fecha estimada de inicio ventas	Ago. 18

B. Privada Alpes y Everest para el desarrollo de casas y privadas, y las Privadas Andes y Pirineos para el desarrollo de lotes habitacionales ubicadas en el desarrollo Cumbres Elite Premier en Monterrey, Nuevo León



Cumbres Elite Premier privadas Alpes y Everest es un concepto de vivienda residencial en una de las zonas de mayor plusvalía del poniente del área metropolitana de Monterrey. Las exclusivas privadas que componen las diversas etapas de este complejo cuentan con distintas amenidades que lo vuelve una opción muy atractiva para clientes en búsqueda de vivienda construida.

La ubicación privilegiada pegada al Cerro de las Mitras le brinda al sector privacidad que en la experiencia de Carza se ha traducido en una gran plusvalía en el área. La oferta actual incluye casas club y áreas verdes y recreativas extensas.

Actualmente, entre otros proyectos ubicados en Cumbres Elite, Carza se encuentra llevando a cabo el desarrollo de las Privadas Andes y Pirineos, integradas por lotes de terreno

urbanizados, en los cuales cada adquirente podrá llevar a cabo la construcción de su vivienda a su costo y gusto.

Características Propuestas del Proyecto (Alpes y Everest - Casas)	
Unidades	165
Mercado meta	B y B+
Ventas estimadas (millones de pesos)	642
Fecha de inicio ventas	Ene.17

Características Propuestas del Proyecto (Andes y Pirineos - Lotes)	
Unidades	461
Mercado meta	B y B+
Ventas estimadas (millones de pesos)	663
Fecha de inicio ventas	Sep.16

C. Provenza Residencial en el municipio de Corregidora en Querétaro (área metropolitana de Querétaro), Querétaro



Provenza cuenta con modernos diseños en distintos formatos de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Características Propuestas del Proyecto (Provenza)	
Unidades	3,240
Mercado meta	B, C y C+
Ventas estimadas (millones de pesos)	4,617
Fecha estimada de inicio ventas	Jul.18

D. Estanza en Monterrey, Nuevo León



El desarrollo cuenta con una ubicación privilegiada en el sur de la ciudad de Monterrey cerca de la Estanzuela. Cuenta con fácil acceso a la zona de Carretera Nacional, uno de los corredores de mayor plusvalía en dicha ciudad. El proyecto cuenta con una exclusiva privada con caseta de control de acceso, diseño contemporáneo con exclusivos acabados interiores y exteriores, amplios espacios interiores, amplias calles y avenidas, áreas de esparcimiento y de usos múltiples equipadas con todos los servicios subterráneos. El desarrollo se encuentra ubicado cerca de colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, rodeado de un entorno natural y barda perimetral. Asimismo, cuenta con una casa club equipada con gimnasio, baños, asadores, área abierta de mesas, juegos infantiles, palapa y alberca, cancha polivalente y áreas ajardinadas. Además, cuenta con andadores naturales con bancas y áreas verdes con iluminación.

Características Propuestas del Proyecto (Estanza)	
Unidades	171
Mercado meta	B, B+ y A
Ventas estimadas (millones de pesos)	838
Fecha estimada de inicio ventas	Abr.18

E. Living en San Nicolás de los Garza, Nuevo León



El desarrollo Living cuenta con una privilegiada ubicación sobre una de las avenidas más importantes del área metropolitana de Monterrey. Está situado en una de las mejores zonas residenciales de San Nicolás de los Garza, tiene acceso rápido al centro de la ciudad de Monterrey.

Entre sus áreas de esparcimiento se encuentran amplios jardines, áreas deportivas, asadores, área para mascotas, área infantil, entre muchas otras opciones de entretenimiento.

Características Propuestas del Proyecto (Living)	
Unidades	822
Mercado meta	B, C, C+
Ventas estimadas (millones de pesos)	1,394
Fecha estimada de inicio ventas	Jun.18

Información del Portafolio de Carza

La siguiente tabla resume las características de los desarrollos que actualmente forman parte del portafolio de Carza, incluyendo los desarrollos descritos en la sección anterior. Asimismo, señala el estado y etapa en el que se encuentra cada uno:

Desarrollo	Ubicación	Tipo	Fecha inicio ventas	m2 Vendibles	# Unidades	STATUS						
						En breña	Facilidad	Urbanización	Permiso ventas	Permiso constr.	En construcción	Venta
Cantera I	San Jerónimo, Mty., NL	Multifamiliar	Jun-18	74,472	696							
Cantera II	San Jerónimo, Mty., NL	Multifamiliar	Jun-21	74,472	696							
CEP Alpes/Everest	Cumbres, García, NL	Unifamiliar	Actualmente	46,753	165							
CEP Andes/Pirineos	Cumbres, García, NL	Lotes	Actualmente	80,857	461							
CEP Terrazas I	Cumbres, Monterrey, NL	Unifamiliar	Oct-18	90,001	335							
CEP Terrazas II	Cumbres, Monterrey, NL	Unifamiliar	Nov-21	89,732	334							
Estanza	Carretera Nacional, Mty., NL	Unifamiliar	Jul-18	43,070	171							
Provenza I	Corregidora, Querétaro	Unifamiliar	Jan-19	102,028	742							
Provenza II	Corregidora, Querétaro	Unifamiliar	Aug-22	102,028	742							
San Nicolás I	San Nicolás, NL	Multifamiliar	Jun-18	36,826	411							
San Nicolás II	San Nicolás, NL	Multifamiliar	Sep-21	36,826	411							
				777,064	5,164							

Plan de Negocios

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

El objetivo final es crear, a través del Fideicomiso, un portafolio de activos inmobiliarios desarrollados por Carza en México, con inversiones que ofrezcan oportunidades atractivas para maximizar el potencial de valor. El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos y la apreciación del capital por la plusvalía que este tipo de inversiones genera al momento de su venta (venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado).

Este portafolio se creará a través del desarrollo y/o la adquisición por parte del Fiduciario Emisor de Proyectos Inmobiliarios Carza buscando negociar estructuras de negocio con términos y condiciones que procuren rendimientos ajustados a los riesgos de cada inversión.

Para esto se han establecido Requisitos de Elegibilidad y criterios de diversificación, mismos que no podrán modificarse sin la autorización de la Asamblea de Tenedores. El Fideicomiso podrá invertir en determinados sub-sectores y territorios, tomando las mejores oportunidades que se detecten en el entorno.

El Administrador tiene la intención de que el Fideicomiso efectúe inversiones en Proyectos en Curso que consistan en Desarrollos Inmobiliarios ya sea de vivienda, lotes, lotes comerciales o departamentos que se ubiquen en territorio nacional y cuyo mercado meta se enfoque a la población de los niveles socioeconómicos A a D según se detalla en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – c) Plan de Negocios* de este Prospecto.

Adicionalmente, el Administrador buscará que el Fideicomiso efectúe inversiones en Proyectos Nuevos. El Administrador podrá desarrollar a través de los Vehículos de Inversión una cartera selectiva de Inmuebles, incluyendo tierra para su desarrollo, considerando su ubicación y características particulares, entre otras cosas, para así buscar brindar mayores rendimientos de la Inversión en cada Proyecto.

El Administrador podrá realizar y/o revisar estudios demográficos y económicos de diferentes regiones del país para identificar las mejores oportunidades para las Inversiones. Los estudios, así como la experiencia del equipo del Administrador, se utilizarán para identificar oportunidades inmobiliarias.

Todos los Proyectos Inmobiliarios (incluyendo desarrollos de lotes residenciales, de casas habitación y de departamentos) que sean presentados al fondo deberán cumplir con los Requisitos de Elegibilidad y deberán estar enfocados a los Segmentos A a D.

A continuación se incluye una tabla que describe una posible distribución de las Inversiones en función del tipo de desarrollo a ser aprobada en su caso por los órganos de gobierno corporativo correspondientes:

Proyectos Actuales			
Tipo	Por número de proyectos	Por unidades	Por ventas
Casas	57.1%	57.6%	39.9%
Departamentos	35.7%	36.6%	57.9%
Lotes	7.1%	5.8%	2.3%

Proyectos Nuevos			
Tipo	Por número de proyectos	Por unidades	Por ventas
Casas	60.0%	67.2%	60.3%
Departamentos	40.0%	32.8%	39.7%

Proyectos Totales			
Tipo	Por número de proyectos	Por unidades	Por ventas
Casas	57.9%	60.5%	46.6%
Departamentos	36.8%	35.5%	51.9%
Lotes	5.3%	4.1%	1.5%

Los Requisitos de Elegibilidad para los Proyectos Inmobiliarios materia de las Inversiones serán los siguientes:

Los activos de inversión serán en bienes inmuebles localizados en México, procurando que las Inversiones en Proyectos Inmobiliarios no excedan de los siguientes porcentajes respecto del Monto Máximo de la Emisión para cada tipo de producto:

Tipo	Porcentaje Máximo
Casas	75%
Departamentos	65%
Lotes (para uso predominantemente residencial)	30%
Desarrollos comerciales y de usos mixtos	15%

En el caso de Proyectos en Curso, serán elegibles los proyectos que tengan flujo de venta o preventa actualmente o que sean continuación de uno de los Proyectos con flujo actualmente; la vida del proyecto deberá ser mayor a 2 años, con ventas estimadas superiores a los \$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Pesos).

En el caso de Proyectos Nuevos, deberán ubicarse dentro de cualesquiera de los siguientes subsectores inmobiliarios:

- i.** residencial bajo,
- ii.** residencial medio,
- iii.** residencial alto,
- iv.** lotes de terreno y desarrollo de terrenos residenciales,
- v.** desarrollos comerciales que deriven de, o hayan formado parte del inmueble en el que se lleve a cabo un desarrollo residencial,
- vi.** desarrollos de usos mixtos (siempre y cuando el área que sea destinada a oficinas no exceda del 30% (treinta por ciento) del área total del Proyecto Nuevo en cuestión, y
- vii.** desarrollos condominales o de departamentos.

El Administrador buscará mantener un equilibrio entre Inversiones en Proyectos Nuevos y en Proyectos en Curso equivalente al 50% del Monto Máximo de la Emisión en Proyectos en Curso y el equivalente al 50% del Monto Máximo de la Emisión en Proyectos Nuevos, en el entendido que las Inversiones en Proyectos en Curso en ningún caso podrán exceder del 70% del Monto Máximo de la Emisión.

Las Inversiones en Proyectos Inmobiliarios ubicados fuera de la Zona Metropolitana de Monterrey no podrán exceder, en conjunto, por cada ciudad o municipio en cuestión, el 30% (treinta por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, en el entendido que el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores, cualquier oportunidad de Inversión que exceda el límite antes señalado, siempre y cuando dicha oportunidad de Inversión cumpla con los demás Requisitos de Elegibilidad para que, en su caso, ésta otorgue una dispensa a dicho Requisito de Elegibilidad de conformidad con la Cláusula 9.3.5 inciso (g) del Contrato de Fideicomiso

El Coinversionista cuenta con un modelo de negocio sólido y que se ha probado a través del tiempo y de sus desarrollos urbanos gracias a su enfoque de inversión y planeación constante. El equipo del Coinversionista tiene un proceso establecido el cual sigue para determinar qué desarrollos inmobiliarios llevará a cabo. Para una descripción más detallada del plan de negocios del Administrador, ver Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – c) Plan de Negocios* de este Prospecto. Asimismo, para una descripción más detallada respecto de la trayectoria de Carza, ver Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – h) Administrador del Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

Calendario de Inversiones y Desinversiones

Inversiones

El periodo durante el cual se deberán llevar a cabo la totalidad de las inversiones es de 7 (siete) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial. Lo anterior sin perjuicio de que dicho periodo pueda ser reducido, extendido o suspendido en términos del Contrato de Fideicomiso. El monto del cual podrá disponer el Fideicomiso para hacer las Aportaciones del Fideicomiso y que se destinará a las Inversiones, será una cantidad igual al Monto Invertible.

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

La rapidez con la que se logre invertir y/o comprometer y el monto de las Inversiones dependerá de las condiciones de mercado, de las condiciones y características de cada inversión potencial y de las negociaciones respectivas, tales como: **(i)** la oferta y la demanda inmobiliaria; **(ii)** los niveles de absorción del mercado, competencia y precio; **(iii)** la disponibilidad de financiamiento; **(iv)** consideraciones económicas, financieras y sociales que pueden impactar las Inversiones; y **(vii)** demás consideraciones que el Administrador identifique al momento de evaluar una posible Inversión, así como otras circunstancias al momento de aprobar y desarrollar los Proyectos, los cuales serán identificados y gestionados por el Administrador. Debido a la dependencia de dichos elementos y condiciones, no es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en las que se realizarán las Llamadas de Capital y las Inversiones y, en su caso, las Desinversiones respectivas. No obstante, en la determinación del calendario, se buscará en todo momento lograr las mejores condiciones para los Tenedores.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido, que en la medida en que se hubiere comprometido o destinado a realizar Inversiones la totalidad del Monto Invertible no se requerirá la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

No obstante que el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión hayan llegado a su fin, se podrán seguir realizando Inversiones de Seguimiento para la realización de los Proyectos hasta que el Monto Invertible por Proyecto hubiere sido agotado y/o los Proyectos hubieren sido terminados.

Desinversiones

Una vez realizada la primera Aportación del Fideicomiso iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual el Administrador realizará el proceso de Desinversión, encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad de las Inversiones, cuyas utilidades se canalizarán en forma de dividendos, reducciones de capital, pago de intereses o de cualquier otra forma al Fideicomiso Controlador, el cual a su vez deberá distribuirlos como distribuciones a cada uno de los fideicomisarios del Fideicomiso Controlador en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso y la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (D) Distribuciones* de este Prospecto.

La Desinversión depende de diversos factores fuera de control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio. Asimismo, tal y como se señala en la Sección 1) *INFORMACIÓN GENERAL* – c) *Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con los Proyectos* de este Prospecto, las Inversiones cuentan con liquidez limitada, lo cual podría afectar la posibilidad del Fideicomiso para realizar las Desinversiones dentro de los plazos inicialmente previstos, o desinvertirlas en su totalidad.

El Período de Desinversión para los Proyectos en Curso dependerá de la absorción presentada en cada uno, es decir de las ventas de los productos de cada Proyecto, por lo cual es posible que el Período de Desinversión para los Proyectos en Curso también ocurra desde el primer año.

El calendario de Inversiones para los Proyectos en Curso y Proyectos Nuevos sería:

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
INVERSIONES	0 - 40%	0 - 40%	0 - 40%	0 - 40%	0 - 30%	0 - 30%	0 - 30%

Es importante señalar que no es posible establecer un calendario anual detallado con las fechas en que se realizarán las Inversiones o Desinversiones. Las Inversiones son potenciales cuyos términos aún no se conocen, por lo que el cierre de las Inversiones dependerá de las condiciones de mercado, así como del análisis de cada una de éstas y de las negociaciones que en todo caso se lleven a cabo. Asimismo, las ventas de los activos inmobiliarios podrán ocurrir a partir de la fecha en que ocurra la primera Aportación del Fideicomiso y continuarán durante la vigencia del mismo.

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

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

Rentabilidad Esperada

La rentabilidad esperada se está calculando por Proyecto Inmobiliario, en función de su duración. La tasa interna de retorno global neta (Proyectos en Curso y Proyectos Nuevos) será de aproximadamente 17.9% (diecisiete punto nueve por ciento), conforme a lo establecido en la Cláusula 8.1 del Fideicomiso Emisor; lo anterior en el entendido que cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la

titularidad de los Certificados Bursátiles términos de la legislación fiscal aplicable en México, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una distribución hecha a los Tenedores incluida dentro de las cantidades necesarias para el cálculo de dicho retorno de las distribuciones establecidas en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

Con base en el esquema de porcentaje de ventas, se estima que los Tenedores en forma indirecta podrán recibir una tasa interna de retorno neta en un rango de aproximadamente 18.6% a 21.5% respecto a Proyectos Nuevos, así como una tasa interna de retorno neta de aproximadamente 15.0% respecto a Proyectos en Curso, conforme a lo establecido en la Cláusula 8.1 del Fideicomiso Emisor.

Las tasas internas de retorno esperadas para el Fideicomiso, los Proyectos Inmobiliarios y/o los Tenedores que se presentan, descansan en las consideraciones de Carza y el Administrador. Las tasas internas de retorno esperadas no son una predicción respecto de los resultados de inversión del Fideicomiso, ni un requerimiento para una inversión en particular, sino una descripción de los objetivos del portafolio en general, mismos que generalmente proporcionarán información para la toma de decisiones al momento en que se lleven a cabo las Inversiones. Ni el Coinversionista, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Agente Estructurador, ni sus respectivos empleados, directivos o afiliadas, pueden asegurar que la tasa interna de retorno que efectivamente alcancen los Tenedores será igual o que exceda las tasas esperadas que se incluyen en el presente Prospecto. Asimismo no es posible asegurar que la totalidad de Inversiones potenciales presentadas al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores sean aprobadas.

El Administrador buscará mantener un equilibrio entre Inversiones en Proyectos Nuevos y en Proyectos en Curso equivalente al 50% del Monto Máximo de la Emisión en Proyectos en Curso y el equivalente al 50% del Monto Máximo de la Emisión en Proyectos Nuevos, en el entendido que las Inversiones en Proyectos en Curso en ningún caso podrán exceder del 70% del Monto Máximo de la Emisión. Las Inversiones en Proyectos Nuevos y en Proyectos en Curso estarán sujetas a la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Asimismo, en el caso de Proyectos Nuevos, el Administrador procurará mantener un sano equilibrio y diversificación dentro de dos o más de los siguientes tipos de desarrollos: **(i)** vivienda unifamiliar, **(ii)** departamentos, **(iii)** desarrollo de lotes residenciales, y **(iv)** desarrollos comerciales y de usos mixtos.

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo y la fecha de pago de las Distribuciones del Fideicomiso.

Resumen de la Rentabilidad esperada de los Proyectos Inmobiliarios:

Las proyecciones descritas en esta sección descansan en las consideraciones y estimaciones de Carza y el Administrador. Las tasas internas de retorno esperadas no son una predicción respecto de los resultados de inversión del Fideicomiso en Proyectos en Curso, ni en Proyectos Nuevos, ni un requerimiento para una inversión en particular, sino una descripción de los objetivos del portafolio en general, mismos que generalmente proporcionarán información para la toma de decisiones al momento en que se lleven a cabo las Inversiones en Proyectos Inmobiliarios. Ni el Coinversionista, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Agente Estructurador, ni sus respectivos empleados, directivos o afiliadas, pueden asegurar que las tasas internas de retorno serán iguales o que excedan las tasas esperadas establecidas en ésta y otras secciones del Prospecto.

Proyectos en Curso	TIR
Dptos (San Jerónimo, NL) Etapa 1	15%
Dptos (San Jerónimo, NL) Etapa 2	15%
Casas (Mty, NL)	15%
Lotes (Mty, NL)	15%
Casas (Mty, NL) Etapa 1	15%
Casas (Mty, NL) Etapa 2	15%
Dptos (San Nicolás, NL) Etapa 1	15%
Casas (Mty, NL)	15%
Casas (Querétaro) Etapa 1	15%

Proyectos Nuevos	TIR
Casas 1	19.9%
Casas 2	21.5%
Casas 3	20.5%
Departamentos 1	18.6%
Departamentos 2	19.6%

Para una descripción más detallada de los rendimientos esperados tanto para Proyectos en Curso como para Proyectos Nuevos, favor de referirse a la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – c) Plan de Negocios – Rendimientos esperados* del presente Prospecto.

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

- (a)** la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse y tendrá la facultad para aprobar **(i)** las operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones) que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; **(ii)** las ampliaciones y/o reaperturas de las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo las Comisiones del Administrador) o cualquier otro concepto en favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

En los supuestos referidos en los subincisos (i) y (iii) anteriores, así como en la fracción (h) siguiente, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** sean personas relacionadas respecto del Fideicomiso Controlador, del Coinversionista, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y/o del Administrador; o bien **(ii)** que representen un conflicto de interés, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Se requerirá del consentimiento de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en Asamblea Extraordinaria de Tenedores, para ampliar el Monto Máximo, cuando se haya efectuado la primera Llamada de Capital y del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en Asamblea de Tenedores para ampliar el Monto Máximo, que se realice previo a que se haya efectuado la primera Llamada de Capital.

- (b)** El Fideicomiso contará con un Comité Técnico, el cual estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, para lo cual dichos miembros deberán ajustarse a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. El requisito de independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del Contrato de Fideicomiso, así como de Administrador, así como del Fideicomiso Controlador y/o los Vehículos de Inversión.
- (c)** En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Fiduciario revelará tal situación al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.
- (d)** Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV y EMISNET.
- (e)** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán **(i)** el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, ya sea ordinaria o extraordinaria; y **(ii)** el derecho a solicitar se aplace por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.
- (f)** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del número en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación.

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

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

- (g)** Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- (h)** Los Tenedores tendrán la facultad de aprobar, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(i)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; y **(ii)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(1)** sean Personas Relacionadas respecto del Fideicomiso Controlador, del Coinversionista, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y/o del Administrador; o bien **(2)** que representen un conflicto de interés.
- (i)** Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados en su conjunto a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea Extraordinaria de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo de conformidad con el Fideicomiso.
- (j)** Los Tenedores por la tenencia, en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente, en el entendido que dichas designaciones y remociones podrán hacerse mediante notificación escrita al Fiduciario con copia para el Administrador y el Representante Común. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación.

El derecho al que se refiere el presente inciso se regirá conforme a lo señalado en la Cláusula 12.1.3 del Contrato de Fideicomiso y será renunciable en cualquier momento por parte de los Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador.

- (k)** La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para su revisión por parte de los Tenedores que acrediten serlo, en las oficinas del Fiduciario y/o del Representante Común y/o en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha asamblea.

Ver Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

Distribuciones

El objetivo primordial es la formación de un portafolio de inversiones inmobiliarias en México destinados a: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles para uso residencial principalmente o comercial; y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan del porcentaje de ventas que se determine para cada Proyecto Inmobiliario, proveniente de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior, que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

El Fideicomiso recibirá los rendimientos de tiempo en tiempo, y éste a su vez los distribuirá a los Tenedores al menos de manera trimestral, siempre y cuando exista Efectivo Distribuible por la cantidad de al menos \$10,000,000.00 M.N. (diez millones de Pesos Moneda Nacional), según lo determine el Administrador de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Ver Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

El Administrador

Go Proyectos, S.A. de C.V. actuará como Administrador del Fideicomiso y para ello, celebrará el Contrato de Administración con el Fiduciario. El Administrador llevará a cabo: **(i)** la selección y aprobación de los Inmuebles; **(ii)** la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso Controlador y/o los Vehículos de Inversión; **(iii)** la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Inmuebles para su desarrollo; **(iv)** la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas sobre los Inmuebles; **(v)** la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta o venta de los Inmuebles y la cobranza de los mismos; y **(vi)** la administración de cada una de las Inversiones; entre otras funciones.

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

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

Cuando se requiera la realización de actos urgentes, o suceda cualquier circunstancia no prevista en el Fideicomiso, cuya falta de atención inmediata pueda causar perjuicios al Patrimonio del Fideicomiso a juicio del Fiduciario, éste deberá dar aviso de inmediato al Comité Técnico, con copia al Administrador y al Representante Común a más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha en que tenga conocimiento de haberse presentado dicha circunstancia, y podrá actuar conforme a lo que establece la legislación aplicable, protegiendo el Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que, si por cualquier causa no se designare un Apoderado dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a dicha urgencia, el Fiduciario podrá designar al Apoderado sin su responsabilidad. Los gastos incurridos por el Fiduciario en atención a lo que se señala en este párrafo, serán cubiertos con cargo a la Reserva para Gastos en tanto esta esté vigente. Una vez que deje de existir la Reserva para Gastos, el pago de los gastos derivados de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, deberán ser cubiertos por el Fideicomitente.

Comisión Anual del Administrador

Como contraprestación por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración el Administrador tendrá derecho a recibir la Comisión Anual del Administrador, la cual será calculada de la siguiente manera:

- (a)** durante los 2 (dos) años siguientes a la Fecha de Emisión Inicial (el "**Periodo Inicial**"), una comisión equivalente al 1.0% (uno punto cero por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo (excluyendo los Gastos de Emisión y Colocación), y

(b) posteriormente al Periodo Inicial, una comisión equivalente al 1.0% (uno punto cero por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (en el entendido que para efectos de la determinación del Monto Total Invertido en este caso, no se deberán tomar en cuenta los Gastos de Emisión y Colocación) menos, en su caso, el monto de las Inversiones realizadas que ya hayan sido materia de una Desinversión a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo (según la misma pueda ser modificada por aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.

La Comisión Anual del Administrador será pagada por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, con los recursos derivados de la Cuenta de Reserva para Gastos y/o, en su caso, con los recursos que el Administrador determine deben utilizarse para dichos efectos.

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera trimestral por adelantado, a elección del Administrador y según éste lo notifique por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Ver Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – f) Comisiones, Costos y Gastos del Administrador, asesor o de cualquier otro tercero relevante que reciba pago del por parte del Fideicomiso.*

Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establecerá un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones, para la realización de las Inversiones. Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al Fiduciario, el Comité de Inversiones podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso así como los Vehículos de Inversión. El Comité de Inversiones será creado por el Administrador y estará integrado por los siguientes miembros:

- Marcelo Zambrano Lozano
- Rogelio Zambrano Garza
- Mario de la Garza Caballero
- José Salgado Escarpita
- Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo
- Francisco Javier Azcúnaga Sánchez

Así como por cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración o la asamblea de accionistas del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

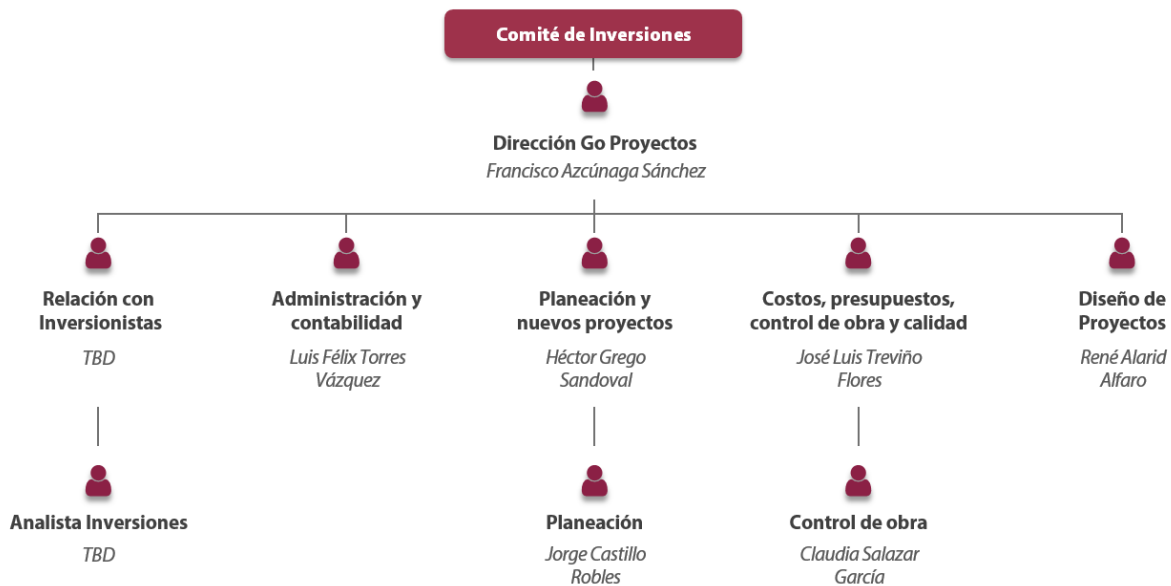
Los señores Marcelo Zambrano Lozano, Rogelio Zambrano Garza y Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo han trabajado de forma conjunta durante más de 12 años. Los señores Mario de la Garza Caballero, José Salgado Escarpita y Francisco J. Azcúnaga Sánchez se integraron al equipo desde 2013. Los integrantes de nuestro Comité de Inversiones suman en conjunto más de 120 años de experiencia en la originación, inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

El Comité de Inversiones es un comité interno del Administrador que estará integrado por 2 (dos) o más miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración o por la asamblea de accionistas del Administrador de conformidad con sus

estatutos sociales, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones.

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

Equipo del Administrador



Francisco Javier Azcúnaga Sánchez

Presidente del Consejo de Administración del Administrador

Francisco ha colaborado con Carza y encabeza el equipo de inversiones desde el año 2013, a través de su asignación por parte de Cemex con el vicepresidente de Carza. Antes de ocupar su cargo actual fungió como Representante de Relación con Inversionistas de CEMEX. Es ingeniero en mecatrónica egresado del ITESM y cuenta con un MBA de la Universidad de Columbia.

Luis Félix Torres Vázquez

Gerente de Finanzas

Luis Félix colaboró en Deloitte por ocho años llegando a desempeñar el puesto de auditor senior. Posteriormente fue contralor en TPS Armoring durante cuatro años para después integrarse a Carza en 2016. Es egresado de la carrera de contador público por la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL) y actualmente cursa la maestría en finanzas en la misma institución universitaria.

José Luis Treviño Flores

Gerente de Costos y Presupuestos, Contratos y Control de Obra

Cuenta con 17 años de experiencia en procesos de construcción. Se desempeñó como jefe de control de presupuestos y obra directa en Grupo Garza Ponce por 11 años. Anteriormente también colaboro en Carte Constructores y Constructora LYMOSA a cargo de la gerencia general y gerencia de construcción, respectivamente. Es egresado de la carrera de arquitectura del ITESM y actualmente cursa una maestría en administración y alta dirección en la Universidad Iberoamericana.

Claudia Salazar García

Coordinadora de Control de Obra y Calidad

Previamente ha desempeñado puestos en las áreas de construcción, control de obra, trámites y logística en empresas como Grupo GCIC, Constructora inmobiliaria Havital, Grupo Garza Ponce, Jovarq Networks y Constructora DOCSA desde el 2009. Es egresada de la licenciatura en arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL).

Sergio René Alarid

Gerente de Proyecto

Inicio su trayectoria profesional como proyectista en el despacho Moya Arquitectos en el año 2000, posteriormente pasando a Prohabitat como coordinador de proyectos. Actualmente tiene 12 años desempeñando en Carza, entre otras, las siguientes responsabilidades: diseño de proyectos arquitectónicos de edificación, urbanísticos y de paisaje; coordinación de estudios e ingenierías; revisión y asesoría de cada uno de los proyectos ejecutivos tanto urbanísticos como de edificación vertical, así como evaluar la ejecución de los proyectos en obra. Es egresado de la Universidad de Monterrey (UEM) donde cursó la licenciatura en arquitectura.

Héctor Grego Sandoval

Gerente de Planeación y Proyectos

Antes de ocupar su cargo actual fungió como gerente de proyectos en empresas del ramo de la construcción como: ESCALA, STIVA, Grupo INDI y TGC sumando experiencia de 20 años. Actualmente es responsable de las siguientes actividades: coordinación de objetivos de ventas con operaciones, planeación estratégica, implementación de herramientas, metodologías y sistemas nuevos, elaboración de programas de obra, y auditoría del seguimiento de actividades entre departamentos. Es egresado de la carrera de arquitectura de la Universidad Valle de México (UVM), Campus Ciudad de México.

Jorge Robles Castillo

Coordinador de Planeación

Anteriormente ha desempeñado el puesto de coordinador de proyectos en empresas como Motiva Desarrollos, Constructora DOCSA y ESCALA adquiriendo experiencia en el área desde el 2012. Es egresado de la carrera de ingeniería civil del ITESM, y cuenta con un MBA y un diplomado en Administración de Proyectos, ambos por el EGADE del ITESM.

Ver Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* de este Prospecto.

El Coinversionista

Carza, S.A.P.I. de C.V. es una empresa con 35 años de experiencia en el desarrollo y construcción residencial. Fue fundada en el año 1981 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Desde su fundación, la empresa ha participado en la planeación, desarrollo y comercialización de más de 7,000,000 metros cuadrados de desarrollos inmobiliarios.

Actualmente Carza cuenta con 16 Desarrollos Inmobiliarios que representan más de cuatrocientas hectáreas urbanizables en los estados de Nuevo León, Querétaro y Estado de México.

La estrategia de la compañía consiste en buscar segmentos de mayor valor a través de desarrollos inmobiliarios con una alta plusvalía que por su ubicación y diseño representen una opción altamente diferenciada. Esta estrategia ha resultado exitosa y patente en el ritmo de crecimiento de los precios unitario, al generarse un valor de escasez frente a la sobredemanda en las localidades donde se ubican los desarrollos.

En su trayectoria como desarrollador de vivienda, Carza ha tenido presencia en las siguientes entidades federativas:



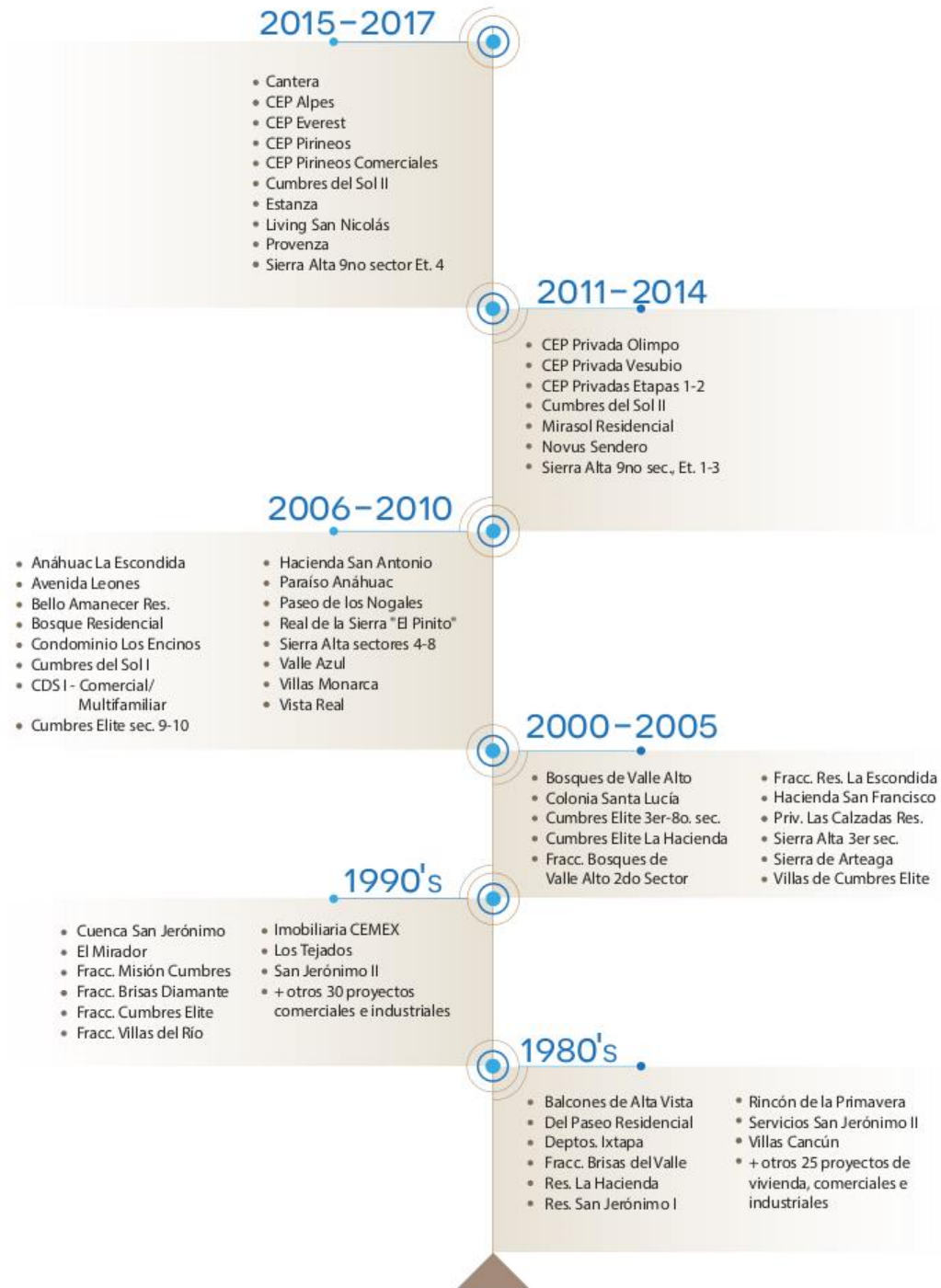
Actualmente Carza cuenta con 16 Desarrollos Inmobiliarios que representan más de cuatrocientas hectáreas urbanizables en los estados de Nuevo León, Querétaro y Estado de México.

Carza cuenta con una amplia experiencia a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria, incluyendo, entre otras cosas: **(i)** la planeación estratégica dentro del mercado inmobiliario, y **(ii)** la gestión de permisos y licencias necesarios para llevar a cabo la urbanización, construcción y comercialización de los Desarrollos Inmobiliarios.

La estrategia de la compañía consiste en buscar segmentos de mayor valor a través de Desarrollos Inmobiliarios con una alta plusvalía que por su ubicación y diseño representen una opción altamente diferenciada. Esta estrategia ha resultado exitosa y patente en el ritmo de crecimiento de los precios unitarios, al generarse un valor de escasez frente a la sobredemanda en las localidades donde se desarrollan los Desarrollos Inmobiliario.

Para una descripción más detallada de los Desarrollos Inmobiliarios de Carza, favor de ver Sección 3). *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — h) *Administrador del Patrimonio del Fidecomiso* de este Prospecto.

Desarrollos realizados por Carza (*Trayectoria*):



Comercialización y venta de los desarrollos:

La siguiente tabla incluye información adicional de algunos de los desarrollos realizados por Carza, incluyendo la tasa interna de retorno obtenida:

Desarrollo	Tipo	Ubicación	Segmento	Unidades	Inicio ventas	Fin ventas	Meses	% TIR
Cumbres del Sol II	Vivienda	Monterrey, NL	B+, B	199	ago.-14	oct.-17	38	44.3%
CEP - Privada Olimpo	Lotes	García, NL	A, B+, B	199	abr.-13	sep.-15	29	17.9%
CEP - Privada Vesubio	Lotes	García, NL	A, B+, B	265	jun.-14	jul.-15	13	21.9%
Novus Sendero	Deptos.	Escobedo, NL	C, D+, D	720	dic.-13	mar.-17	39	44.8%

Conforme a lo señalado en la tabla anterior, los proyectos en cuestión se vendieron en un lapso de entre 13 y 39 meses, lo cual varía de proyecto en proyecto, dependiendo, entre otros factores, del número de unidades y el segmento al cual fueron dirigidos.

En el caso de casas o lotes de terreno, la preventa inicia en el momento en que se obtienen las autorizaciones de los municipios o estados para enajenar (no obstante que no esté desarrollado el fraccionamiento o construida la vivienda), y regularmente tiene una duración de 4 meses.

En el caso de departamentos, la preventa inicia en el momento en que se obtiene la licencia de construcción (no obstante que no se encuentre constituido el régimen de condómino o construido el edificio), y regularmente tiene una duración de 10 meses.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones de la LMV, la LGTOC, el Fideicomiso, los Títulos, en su caso, el Acta de Emisión y la ley aplicable, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Se requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores, entre otras cosas, para aprobar **(i)** las operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones) que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; **(ii)** las ampliaciones y/o reaperturas a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo las Comisiones del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

En los supuestos referidos en los subincisos (i) y (iii) del párrafo anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(a)** sean Personas Relacionadas respecto del Fideicomiso Controlador, del Coinversionista, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y/o del Administrador; o bien **(b)** que representen un conflicto de interés, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Ver Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* - (F) *Asamblea de Tenedores* de este Prospecto.

Comité Técnico

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

Desde la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso (b) de la Cláusula 13.1.3 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso, los cuales son nombrados de la siguiente forma: **(i)** 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, designados por el Fideicomitente; y **(ii)** 1 (un) miembro independiente cuya únicas facultades serán: **(a)** aprobar la emisión de los Certificados Bursátiles y los actos relacionados con la misma; **(b)** aprobar la celebración de los Documentos de la Emisión; **(c)** aprobar el calendario de inversiones y desinversiones; y **(d)** aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.

El Comité Técnico inicial estará integrado de la siguiente manera:

Miembros	Sexo	Suplentes	Sexo
----------	------	-----------	------

Marcelo Zambrano Lozano	M	Marcelo Zambrano Alanís	M
Rogelio Zambrano Garza	M	Eduardo Loredó Anaya	M
Jaime Marcelo Rodríguez A.	M	Francisco J. Azcúnaga Sánchez	M
Pedro Rivero González*	M	Hernán Javier García Corral Ferrigno*	M

*Miembros Independientes.

Información biográfica de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico Inicial

Con motivo de la estrategia del vehículo, y el enfoque preponderantemente inmobiliario del mismo, se ha resuelto nombrar a los señores Pedro Rivero González y Hernán Javier García Corral Ferrigno como miembro y miembro suplente, respectivamente, del Comité Técnico.

Pedro Rivero González

Es egresado de la Universidad de Columbia en Nueva York con doble titulación en Ingeniería en Sistemas de Administración y en Economía, cuenta con un MBA de INSEAD. A partir del 2005 ha ocupado distintos puestos ejecutivos en Compañía Minera Autlán, S.A.B. de C.V. donde actualmente se desempeña como vicepresidente de operaciones. Ha participado en la estructuración y colocación de instrumentos de deuda corporativa pública. El Sr. Rivero es miembro de los Consejos de Administración de Autlán desde 2015, del Tecnológico de Monterrey, Campus Hidalgo y de Cámara Minera de México desde 2012.

Hernán Javier García Corral Ferrigno

Es egresado de la Universidad de Monterrey donde obtuvo una licenciatura en derecho, cuenta con un MBA de la universidad de Texas en Austin. Se desempeña como abogado, y es especialista en materias de derecho corporativo, derecho internacional y derecho inmobiliario. Participó como secretario de los consejos de administración de Grupo Christus Muguerza y del Deportivo San Agustín. Es miembro actual y secretario de los consejos de administración de Huntington Foam de México y de Premco Latinoamérica.

Para consultar la trayectoria profesional de los demás miembros del Comité Técnico inicial nombrados por el Fideicomitente, favor de referirse a la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – h) Administrador del Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

En términos porcentuales nuestro comité técnico inicial se encontrará integrado por un 100% (cien por ciento) de hombres y 0% (cero por ciento) de mujeres. El Administrador prevé diseñar e implementar políticas que fomenten la equidad laboral. En su caso, dichas políticas podrán ser aprobadas por el Comité Técnico. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

Las reglas sobre las convocatorias, sesiones, acuerdos, facultades y atribuciones, así como conflictos de interés se desarrollan en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor - (G) El Comité Técnico* de este Prospecto.

Información General

Conforme a los términos del Fideicomiso, serán entregadas al Representante Común, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

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

A solicitud de los inversionistas, el Intermediario Colocador proporcionará copias de dichos documentos, contactando a:

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., a las siguientes direcciones de correo electrónico o bien a la dirección Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 15, Col. Molino del Rey, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11040:

Gonzalo Fernández	gfernandez@evercorecb.com 52 (55) 55 40 99 70
María Fernanda Reyes	mreyes@evercorecb.com 52 (55) 52 49 44 42
Ada Ramírez	aramirez@evercorecb.com 52 (55) 52 49 43 00

c) Factores de Riesgo

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

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

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

Riesgos Generales

El emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

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

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

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

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

Estrategia de Inversión

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

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

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

Activos Limitados del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por **(a)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(b)** el Monto Total de la Emisión; **(c)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo en los Vehículos de Inversión y derechos fideicomisarios del Fideicomiso Controlador de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; **(d)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen a los Vehículos de Inversión; **(e)** los recursos derivados de las Distribuciones del Fideicomiso Controlador; **(f)** el Compromiso Restante de los Tenedores; **(g)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(h)** las acciones, derechos, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión y/o en el Fideicomiso Controlador; **(i)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y **(j)** las demás cantidades, bienes y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. En el caso de que, por cualquier motivo, los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para pagar íntegramente las cantidades invertidas bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán el derecho de reclamar su pago al Fideicomitente, al Fiduciario, al Administrador, al Coinversionista, al Representante Común, al Intermediario Colocador o a cualquier otra persona.

El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para el pago de otros gastos, comisiones, honorarios, obligaciones e indemnizaciones del Fideicomiso y por lo tanto el

rendimiento de los Certificados Bursátiles podría ser menor que el rendimiento bruto de las Inversiones

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

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

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

Las Inversiones Permitidas podrían acarrear pérdidas

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

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

Actualmente el entorno de la economía mundial está viviendo una situación incierta. A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados financieros de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en los Estados Unidos de América, países europeos o en otros países han tenido un efecto negativo en la economía mexicana, han resultado en salidas considerables de capital y propiciado una reducción de la inversión extranjera en el país. Algunos sucesos que han tenido efectos adversos en la estabilidad de los mercados globales son, entre otros: **(i)** la situación de la economía de los

Estados Unidos y la economía global, la crisis financiera de 2008, el resultado de las elecciones en Estados Unidos en noviembre de 2016; **(ii)** las crisis en países europeos tales como Grecia, Italia y España, incluyendo sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías y la pérdida de confianza de los inversionistas en el resto del mundo; y **(iii)** el referéndum del 23 de junio de 2016, así como la notificación formal de la intención del gobierno británico de salir de la Unión Europea de conformidad con el artículo 50(2) del Tratado de la Unión Europea de fecha 29 de junio de 2017, que implicarían la salida del Reino Unido de la Unión Europea, mismos que podrían afectar las inversiones en toda clase de activos.

Acontecimientos similares en el futuro podrían llegar a afectar a los distintos sectores dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos Inmobiliarios. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución al amparo de los Certificados Bursátiles podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto. Por ejemplo, las condiciones económicas adversas o la incertidumbre política en los Estados Unidos, incluyendo la incertidumbre relacionada con la nueva administración, los resultados e implicaciones de la renegociación del TLCAN, cambios en la política migratoria, limitantes a las remesas u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar los Proyectos Inmobiliarios, impactando en nuestras inversiones y en la rentabilidad y distribución de los Certificados Bursátiles.

A esta fecha ya fueron llevadas a cabo cinco rondas de negociaciones del TLCAN, y se espera que la siguiente ronda de negociaciones inicie el 23 de enero de 2018. Aún no se conocen los resultados y las implicaciones derivados de dicha renegociación o, en su caso, de la salida de alguno de los miembros del TLCAN. Cambios en el TLCAN que tengan como consecuencia la imposición de aranceles o impuestos especiales a las importaciones desde México o penalizaciones a las empresas que inviertan en nuestro país, podrían afectar la inversión extranjera directa en México, reducir la competitividad de la economía mexicana y en particular, su competitividad industrial, exportaciones, niveles de empleo, salarios e ingresos de divisas. Esto podría tener un impacto negativo en las ventas de los inmuebles, lo cual afectaría la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo del Fideicomiso, así como el precio de mercado de los Certificados Bursátiles.

El aumento en las tasas de interés en Estados Unidos podría impactar adversamente la economía mexicana

La decisión de la Reserva Federal de los Estados Unidos (*U.S. Federal Reserve*) de aumentar las tasas de interés de referencia como consecuencia de un mayor crecimiento económico, inflación o déficit fiscal en dicho país, podría ocasionar un alza en las tasas de interés en Estados Unidos. Lo anterior, podría re direccionar el flujo de capital de mercados emergentes hacia los Estados Unidos, ya que los inversionistas podrían obtener mayores rendimientos ajustados a los riesgos en economías mayores y más desarrolladas, en lugar de México. Por lo tanto, tanto para el sector privado como para el sector público mexicano y de otras economías emergentes podría ser más difícil y costoso la obtención de créditos o el refinanciamiento de su deuda existente. El aumento de las tasas de interés en Estados Unidos y en México podría resultar en un alza en las tasas de interés de los créditos hipotecarios que podrían afectar la demanda por vivienda en México y en los desarrollos de la compañía.

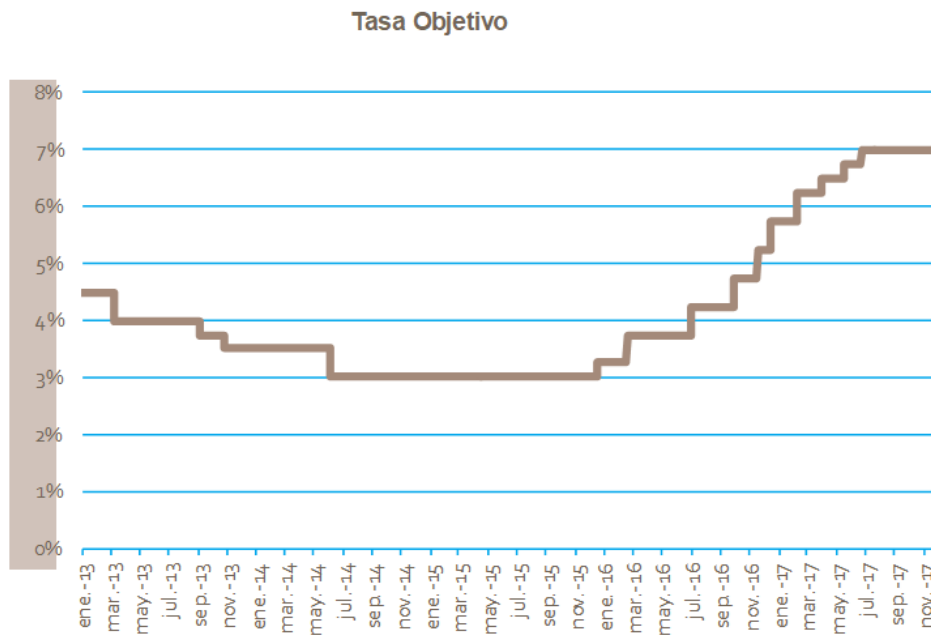
El pasado 13 de diciembre de 2017, la Reserva Federal de Estados Unidos resolvió aumentar la tasa de interés de referencia para ubicarla en un rango de 1.25% a 1.5%.

Un aumento en las tasas de interés por parte del Banco de México podría traducirse en un aumento del costo de crédito

El pasado 14 de diciembre de 2017, el Banco de México aumentó la tasa de referencia interbancaria en 25 puntos base, para ubicarse en 7.25%, el nivel más alto desde mayo de 2009. En el transcurso del año 2016, la tasa de referencia interbancaria del Banco de México aumentó 200 puntos base y en este año se han llevado a cabo cinco incrementos, el primero en 50 puntos base el pasado 9 de febrero de 2017, el segundo en 25 puntos base el pasado 30 de marzo de 2017, el tercero en 25 puntos base el pasado 19 de mayo, el cuarto el pasado 22 de junio de 2017 en 25 puntos base y el quinto el pasado 14 de diciembre de 2017 en 25 puntos base con el objetivo de atenuar el traspaso de la volatilidad del tipo de cambio y mantener la inflación dentro del objetivo del Banco de México. El aumento de la tasa de referencia interbancaria se ha traducido en un aumento en el costo del crédito a los desarrolladores de vivienda, aumentando el costo de financiamiento y reduciendo la capacidad de inversión.

El aumento de tasas antes mencionado, también podría tener un efecto adverso y significativo sobre la disponibilidad y costo de los créditos puente utilizados por desarrolladoras de vivienda para financiar la construcción. En caso de que la disponibilidad o viabilidad financiera de los créditos puentes se vea afectada, Carza y por lo tanto el Fideicomiso podrían verse afectados en su capacidad para continuar desarrollando proyectos, o financiando la construcción a tasas de interés y costos atractivos.

Tasa de Referencia del Banco de México:



Fuente: Banco de México

Disrupciones en los mercados globales de capital y crédito

Las condiciones recientes en los mercados globales y en la economía generan una preocupación continua respecto al posible impacto sistémico de la inflación, la disponibilidad

y el costo del crédito y los problemas geopolíticos que contribuyan a la volatilidad de los mercados y las expectativas inciertas para la economía global. Estos factores pueden llevar a una disminución en el gasto de empresas y los consumidores así como a una menor demanda y/o precios en el sector inmobiliario. Dichas condiciones, así como la capacidad de pago de los terceros con los que el Fideicomiso realice operaciones pueden afectar negativamente a los Vehículos de Inversión y al Fideicomiso en su capacidad para pagar distribuciones.

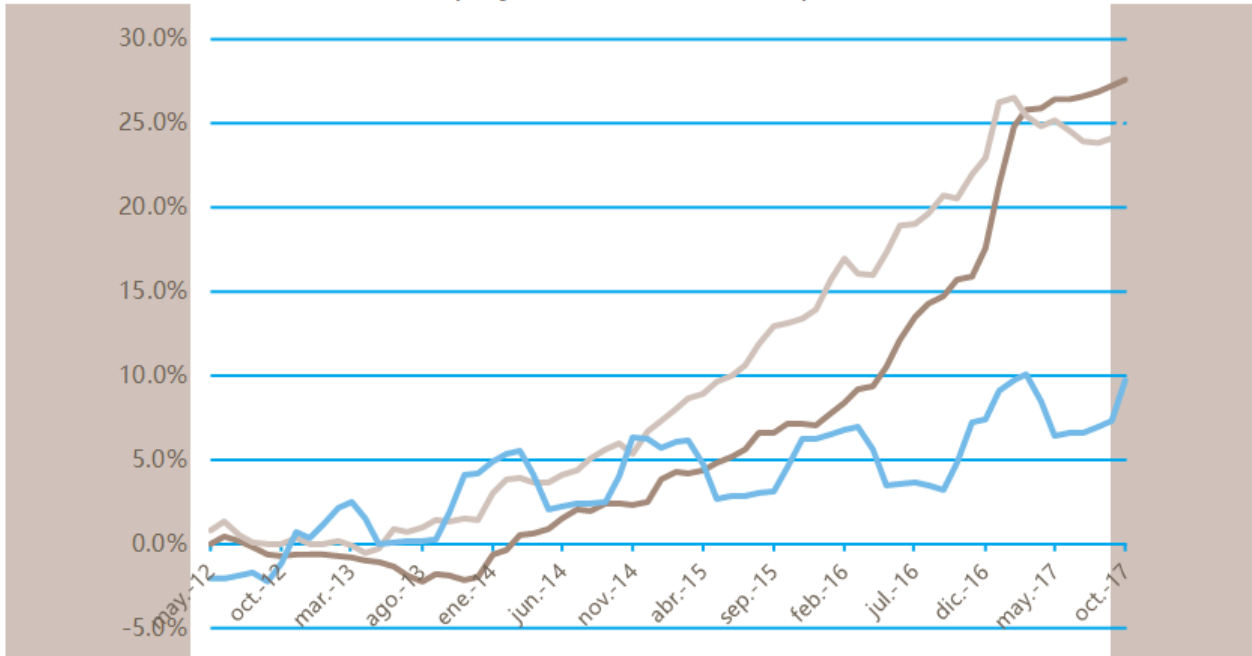
Riesgos Relacionados con México

Aumento en los Precios de los Insumos de Construcción

La depreciación del Peso frente al Dólar y otros factores podrían resultar en una mayor inflación y alzas en los precios de los insumos de construcción, los cuales podrían no estar reflejados en el precio de venta de las viviendas, o bien estar reflejados en el precio de las viviendas y tener un efecto negativo en la absorción. Esto podría afectar los márgenes de utilidad de los desarrollos y por lo tanto las distribuciones y rentabilidad de los Tenedores.

En los últimos 5 años, México ha experimentado un alza en los precios de insumos para la construcción de vivienda superior al alza en los precios de las viviendas. De acuerdo con datos del INEGI, de noviembre 2012 a octubre 2017 la inflación anual promedio en insumos para el desarrollo de vivienda residencial en materiales ha sido de 5.2% (28.3% acumulada) y en alquiler de maquinaria para la construcción de 4.6% (25.2% acumulada). En el mismo periodo, el alza en precios anual promedio de vivienda ha sido de 1.7% (8.9% acumulado), lo que ha reducido el margen de utilidad de los desarrolladores (ver figura de Inflación Relacionada al Sector Vivienda). En el periodo de noviembre 2016 a octubre 2017, el precio de los materiales de construcción ha subido en 10.2% y el alquiler de maquinaria para construcción en 4.3%, mientras que el precio de las viviendas residenciales ha subido 4.6%. Los insumos que han experimentado el mayor incremento en los últimos doce meses son: Cable, alambre y conductores eléctricos con 29.1%, Tubos y ductos metálicos con 15.5%, Grava con 16.1%, Arena con 15.5% y Mortero con 14.3%. Si bien, México es superavitario en varios de estos productos, la mayoría cotizan en dólares como el cemento y el acero, por lo que están sujetos a cambios en el tipo de cambio Peso/Dólar. Esto en base de datos del INEGI y cálculos de elaboración propia.

INFLACIÓN RELACIONADA AL SECTOR VIVIENDA (Mayo 2012 a Octubre 2017)



Fuente: INEGI

— Materiales de construcción — Alquiler de Maquinaria — Precio de vivienda

Inflación General de Materiales de Construcción (noviembre 2012 a octubre 2017)			
Material	Últimos 12 meses	Anual Promedio Últimos 5 Años	Acumulada Últimos 5 Años
Malla de acero	1.1%	7.0%	34.8%
Puertas, ventanas y escaleras metálicas	8.3%	5.9%	32.7%
Luminarias, focos y tubos de iluminación	2.4%	3.0%	15.8%
Castillos armados	-2.8%	4.2%	18.5%
Varilla	1.7%	1.5%	5.9%
Cable, alambre y conductores eléctricos	29.1%	4.8%	22.3%
Estructuras metálicas	6.4%	1.8%	8.7%
Alambre y alambión	-0.1%	4.2%	19.3%
Tezontle	6.9%	4.6%	25.1%
Tubos de concreto	9.1%	5.1%	28.3%
Tubos y ductos metálicos	15.5%	4.5%	23.5%
Bloques, tabiques y tabicones de concreto	14.1%	7.2%	40.7%
Grava	16.1%	8.1%	46.8%
Láminas metálicas	12.4%	7.8%	43.2%
Concreto premezclado	13.1%	6.8%	38.6%
Arena	15.5%	7.3%	41.9%
Pegazulejo	10.3%	6.5%	36.7%
INFLACIÓN GENERAL DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	10.2%	5.2%	28.3%
Polvo de piedra	6.7%	5.0%	27.6%
Bombas de agua y motores eléctricos	5.2%	3.9%	21.3%
Mezcla asfáltica	5.5%	0.6%	2.7%
Cal	13.4%	7.4%	42.2%
Tubos de plástico	8.5%	5.4%	30.0%
Trabes, vigas y bovedilla de concreto	11.5%	5.4%	29.7%
Muebles y accesorios sanitarios	8.4%	7.6%	43.7%
Cemento	8.9%	8.0%	44.6%
Muebles y accesorios para cocina	10.2%	5.4%	29.7%
Yeso	9.4%	5.1%	28.1%
Conduit de pvc y otros productos de plástico	12.1%	4.7%	25.4%
Plafones y paneles a base de yeso y similares	11.8%	4.5%	23.9%
Loseta de cerámica y esmaltada	8.6%	4.7%	25.7%
Transformadores, generadores y tableros eléctricos	9.9%	5.3%	28.8%
Calentadores de agua y otros accesorios	12.5%	5.3%	28.8%
Ladrillos y tabiques	10.2%	6.3%	35.6%
Azulejos	7.5%	4.9%	26.7%
Puertas, ventanas y closets	8.3%	5.9%	32.7%
Piedra	9.3%	5.3%	29.0%
Triplay	9.3%	4.1%	21.8%
Molduras y pisos de madera	5.3%	5.5%	30.3%
Mortero	14.3%	9.0%	52.6%
Vidrios	10.1%	9.2%	54.6%
Madera para estructuras	10.4%	5.6%	31.3%
Tepetate y jal	6.5%	7.2%	40.6%
Soldadura	10.0%	5.5%	30.5%
Otros productos de concreto	10.0%	4.6%	24.7%
Pinturas vinílicas	8.3%	4.5%	24.4%
Otras pinturas y solventes	0.8%	4.6%	25.1%
Asfalto y otros productos químicos	11.2%	-3.5%	-20.9%
Impermeabilizantes	9.4%	4.2%	22.5%

Fuente: INEGI

Las operaciones del Fideicomiso estarán ubicadas en México y por lo tanto, el Fideicomiso estará expuesto a riesgos políticos, económicos, legales y regulatorios específicos para México y para las industrias de bienes en particular, aquéllos específicos de los estados en donde los Proyectos Inmobiliarios estarán ubicados

El Fideicomiso está constituido en México y todos sus activos y operaciones están ubicados en México. En consecuencia, se encuentra expuesto a riesgos políticos, económicos, legales y regulatorios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la industria de vivienda en México y la economía mexicana, la depreciación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, disponibilidad de crédito, cambios en los reglamentos sobre la obtención de permisos para realizar los desarrollos, cambios en las leyes de desarrollo urbano, cambios en la leyes ambientales, impuestos y disposiciones sobre confiscación, expropiación, inestabilidad social y sucesos políticos, sociales y económicos en México.

El invertir en México involucra riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se presenten sucesos económicos adversos, eventos políticos, sociales o diplomáticos, expropiación, cambios en la legislación fiscal, fluctuaciones en tipos de cambio y controles de divisas u otras restricciones gubernamentales. El desarrollo exitoso de la economía mexicana requerirá disciplina económica y fiscal, así como condiciones políticas y sociales estables que permitan reformas continuas. No obstante el Fideicomiso realizará las Inversiones buscando minimizar la exposición a dichos riesgos, no hay certeza de que cambios económicos, políticos o sociales adversos le impidan al mismo, o bien, al Administrador y/o al Coinversionista lograr los objetivos previstos en el Período de Inversión en tiempos o rendimientos.

Variaciones del tipo de cambio del Peso frente a otras divisas

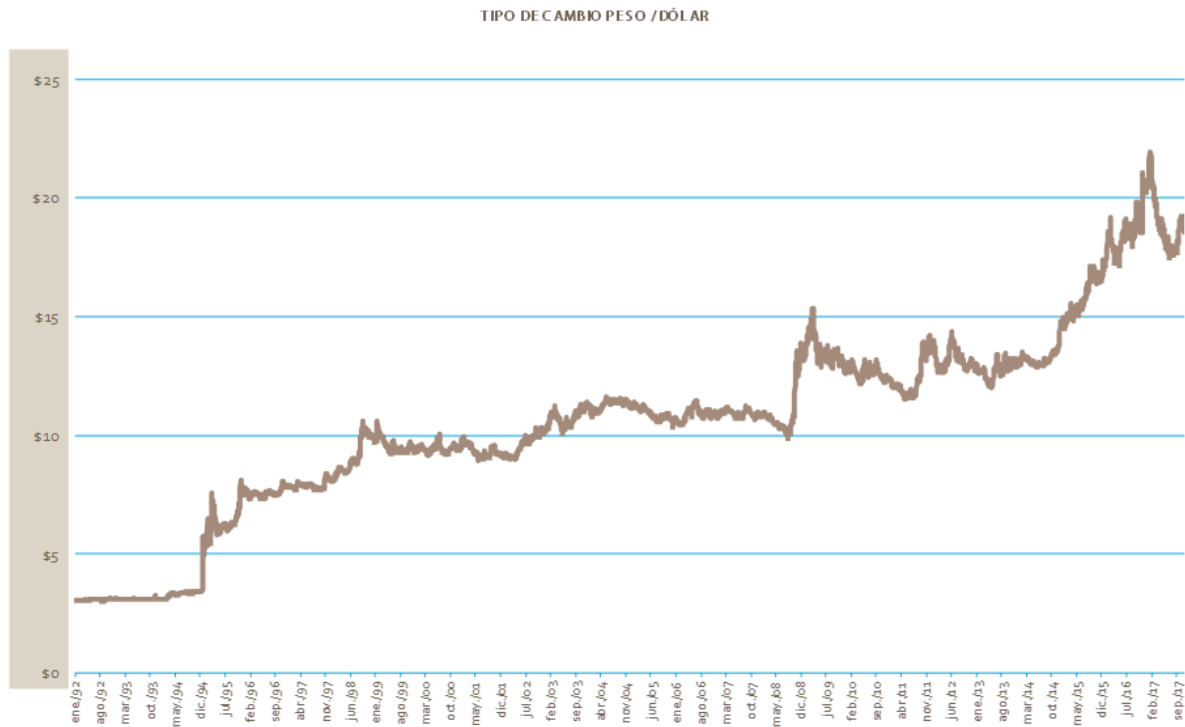
El tipo de cambio del Peso frente al Dólar y a otras divisas ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversos factores internos y externos. De tiempo en tiempo, el Banco de México interviene en el mercado cambiario para minimizar la volatilidad y respaldar la evolución de un mercado ordenado. Además, el Banco de México y el gobierno han promovido el uso de mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambio y dotar de liquidez al mercado de divisas, incluyendo las subastas de dólares, así como el uso de contratos de instrumentos derivados en los mercados extrabursátiles y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, en la actualidad el Peso está sujeto a grandes fluctuaciones frente al Dólar y podría verse sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro. Desde el segundo semestre de 2008, y recientemente desde 2015 a raíz del fortalecimiento del Dólar frente a todas las monedas, el valor del Peso frente al Dólar se ha depreciado y fluctuado considerablemente. Dichas variaciones pueden tener un efecto adverso significativo en el desempeño del Fideicomiso, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso Controlador y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

	Tipo de Cambio			
	Mínimo	Máximo	Promedio	Al final del período
Años terminados el 31 de diciembre de:				
2012	12.630	14.395	13.173	12.988
2013	11.981	13.439	12.769	13.065
2014	12.846	14.785	13.297	14.735

2015	14.556	17.378	15.871	17.340
2016	17.177	21.051	18.657	20.664
Meses terminados el:				
31 de enero de 2017	20.619	21.908	21.395	20.759
28 de febrero de 2017	19.701	20.791	20.352	19.832
31 de marzo de 2017	18.809	19.996	19.416	18.708
30 de abril de 2017	18.486	19.112	18.779	19.067
31 de mayo de 2017	18.4185	19.1364	18.7679	18.5121
30 de junio de 2017	17.8775	18.6909	18.1612	18.0279
30 de julio de 2017	17.4937	19.0670	17.8925	17.6886
31 de agosto de 2017	17.6205	17.9671	17.8065	17.8760
30 de septiembre de 2017	17.6443	18.1979	17.8381	18.1590
31 de octubre de 2017	18.2113	19.2188	18.8161	19.1478
30 de noviembre de 2017	18.5190	19.2268	18.9158	18.6229
31 de diciembre de 2017	18.5190	19.7867	19.1049	19.7354

A *continuación* se presenta una gráfica que refleja las fluctuaciones del Peso frente al Dólar de 2015 al 31 de diciembre de 2017.

Tipo de Cambio Peso / Dólar



Situación económica y política en México

El comportamiento de la economía mexicana, así como diversos eventos políticos y el cambio en las políticas gubernamentales pueden tener un impacto negativo sobre el desarrollo de los distintos sectores dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos Inmobiliarios. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto. Adicionalmente, el resultado de las elecciones presidenciales en México en 2018 es difícil de predecir y podría tener también un impacto incierto en nuestras Inversiones.

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

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas, políticas y sociales. Dichas crisis se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, v.gr. fluctuaciones del Peso frente al Dólar, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y de interés y disminución del Producto Interno Bruto. Lo anterior ha resultado en el pasado en una merma en la confianza de los inversionistas y un ajuste o incremento en la tasa de riesgo-país expresado por las principales entidades calificadoras de crédito. Las tasas de interés son variables. Por lo tanto, la inflación y los movimientos en las tasas de interés podrían causar un efecto negativo en el rendimiento real y nominal que generen los Certificados Bursátiles para los Tenedores. En adición, el tipo de cambio del Peso frente a otras divisas también ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversas razones, e inclusive en los últimos meses derivados de la volatilidad en los mercados financieros internacionales. Lo anterior se podría traducir en una falta de confianza de los inversionistas para adquirir valores en el mercado mexicano. No hay certeza de que de presentarse situaciones económicas adversas como las mencionadas, incluyendo crisis económicas globales, no afecten de manera negativa las inversiones, la posibilidad de realizar las distribuciones, así como el valor del Fideicomiso y/o de los Certificados Bursátiles.

La situación macroeconómica de México

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

La economía de México, podría ser negativamente afectada por factores como los problemas de inseguridad pública, existente debilidad en el mercado interno, inestabilidad financiera internacional, caída en los precios del petróleo y la presente debilidad de la economía mundial.

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

Las condiciones de seguridad en México podrían afectar la demanda de los Proyectos Inmobiliarios

Cambios de las condiciones de seguridad en los estados y ciudades en los que operará el Fideicomiso podrían afectar la actividad económica, los niveles de empleo y salarios y provocar movilidad de la población, entre otros factores que podrían afectar la demanda y el precio de los activos en los Proyectos Inmobiliarios y afectar el rendimiento de la inversión de los Tenedores.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones del Fideicomiso y su situación financiera

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales respecto a la economía, a empresas paraestatales e instituciones financieras controladas, financiadas o influenciadas por el estado podrían tener un impacto significativo sobre empresas del sector público y privado, incluyendo empresas del sector inmobiliario y del sector bancario sobre los Proyectos Inmobiliarios en particular, así como sobre las condiciones del mercado, precios y rendimientos de los valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y leyes, lo que podría volver a suceder en el futuro, tales como medidas para controlar la inflación y otras normas y políticas que han involucrado aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. El negocio, situación financiera, resultados de operación y distribuciones del Fideicomiso pueden verse negativamente afectados por los cambios en las políticas o regulaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, su administración, las operaciones y el régimen fiscal aplicable. No es posible asegurar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso. La legislación fiscal en México, en particular, está sujeta a cambios constantes y no es posible asegurar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico o en otros ámbitos, los cuales podrían tener un efecto adverso importante sobre los negocios, resultados de operación, situación financiera o prospectos del Fideicomiso.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, podrían tener un efecto adverso sobre las Inversiones

Históricamente México ha experimentado altos niveles de inflación, aunque las tasas han sido menores en años recientes. Las altas tasas de inflación podrían afectar adversamente los negocios, situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso. Si México experimenta en un futuro nuevamente un alto nivel de inflación, los Proyectos Inmobiliarios podrían no alcanzar los rendimientos esperados. El efecto de la inflación y tipo de cambio en los insumos de construcción podrían tener un impacto en las ventas, márgenes y rentabilidad de los Proyectos Inmobiliarios.

Incrementos en las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros

Históricamente México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. Es posible que el Banco de México aumente su tasa de interés de referencia en el futuro. En consecuencia, si el Fideicomiso incurre en deuda denominada en Pesos en un futuro, ésta podría ser a tasas de interés más elevadas.

Desastres naturales

El 19 de septiembre de 2017 se registraron sismos que afectaron a la Ciudad de México, así como a los estados de Puebla y Morelos, ocasionando daños en la zona centro del país. Actualmente, Carza no cuenta con desarrollos en la Ciudad de México, ni en los estados de Puebla o Morelos. Eventos similares en el futuro podrían tener un efecto negativo en el mercado inmobiliario.

Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso

Aun cuando se pretende que el Fideicomiso cumpla con lo establecido en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018, a fin de ser considerado como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, es posible que la citada regla sea modificada o derogada en el futuro lo cual pudiera implicar que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso se modificara, de manera tal que el Fideicomiso pudiera llegar a ser considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, o pudiera estar sujeto a algún régimen fiscal especial distinto que se estableciera en el futuro.

En términos de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018 y demás normatividad vigente a la fecha del presente Prospecto, el Administrador, por cuenta del Fiduciario, será el responsable de cumplir con lo establecido en la fracción I de la citada regla y verificará que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

El Fiduciario, a través del Administrador, llevará un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de forma acumulada desde el inicio del ejercicio y hasta el último día de cada mes calendario representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo. En caso que **(i)** en cualquier día último de algún mes calendario no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, y **(ii)** el Comité Técnico, habiendo consultado con asesores en materia fiscal, determine que el Fiduciario debe efectuar pagos provisionales y estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR para cumplir con la legislación aplicable, entonces, a partir del mes inmediato siguiente a aquél en que se hubiere hecho el cálculo y hasta el último día del ejercicio, ya no se podrá aplicar lo previsto en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018 y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR.

En el caso que el Fideicomiso no cumpla con los requisitos aplicables establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018 y deba considerarse como un fideicomiso a través del cual se desarrollan actividades empresariales, el Fiduciario, por instrucciones del Comité Técnico deberá solicitar el cambio de obligaciones fiscales ante el Servicio de Administración Tributaria y realizará las demás gestiones de carácter obligatorio ante las autoridades fiscales.

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

Elecciones Presidenciales en México

En julio de 2018 se llevarán a cabo las elecciones presidenciales en México. El resultado de dichas elecciones es incierto y podría tener efectos negativos en la economía mexicana, las inversiones, el sector inmobiliario y el rendimiento de las inversiones del Fideicomiso.

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

Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

El Fideicomiso Controlador aportará los recursos del Fideicomiso directamente al Coinversionista a cambio de los Derechos Cedidos.

Conforme a la estructura de la operación el Coinversionista recibirá del Fideicomiso Controlador los recursos derivados de las Aportaciones del Fideicomiso respecto a cada Proyecto en Curso y el Coinversionista a su vez, cederá al Fideicomiso Controlador los Derechos Cedidos que correspondan a dicho Proyecto en Curso. De conformidad con lo anterior, el Coinversionista mantendrá el control de todos los recursos aportados por el Fideicomiso a través del Fideicomiso Controlador. Asimismo, la cobranza de los flujos derivados de Proyectos en Curso correrá a cargo del Coinversionista quien concentrará dichos recursos en su patrimonio. Toda vez que los recursos permanecerán en el patrimonio del Coinversionista, en caso de insolvencia o litigios contra Carza, existe el riesgo de que se dicten medidas judiciales o de cualquier otra naturaleza que impidan la libre disposición de dichos recursos para continuar realizando Inversiones o distribuciones al Fideicomiso. Adicionalmente, el Fiduciario (ya sea directamente o a través del Fiduciario Controlador) tendrá las acciones que le da la ley para separar del patrimonio de Carza la porción de la cobranza que le corresponde al Fideicomiso Controlador, y no existe garantía alguna de que dichas medidas sean exitosas. Por lo anterior, en caso de litigio o insolvencia de Carza la capacidad del Fideicomiso de recibir flujos de derechos de cobro se podría ver afectada, lo que podría tener un afecto material y adverso sobre los Tenedores.

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

El rendimiento de los Certificados Bursátiles dependerá del éxito y rentabilidad de los Proyectos Inmobiliarios. No existe certeza de que los Proyectos que identifique el Administrador sean exitosos. Los inversionistas potenciales deben tomar en cuenta que el Fiduciario puede no llevar a cabo la distribución de cantidad alguna, y en caso de que lo haga, que el monto de dichas distribuciones puede ser significativamente menor que el de otras oportunidades de inversión. Algunas de las Inversiones que se lleven a cabo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso podrían no contar con antecedentes operativos.

Las inversiones en inmuebles no son inversiones líquidas

Las inversiones en inmuebles en general no son inversiones de fácil realización por lo que se considera que no son líquidas. Su enajenación y por lo tanto, su realización en efectivo, están sujetas al valor de mercado al momento de la operación respectiva, así como a impuestos por traslado de dominio, gastos notariales, registrales y otros.

El perfil del inversionista de los Certificados Bursátiles

Los inversionistas deberán contar con conocimientos en finanzas, valores e inversiones generales y considerar que los valores ofertados en el presente Prospecto son valores con características particulares de valores de capital, mismos que los inversionistas deben conocer y entender antes de tomar su decisión de inversión, considerando, entre otras, las que se

detallan en la presente Sección 1. *INFORMACIÓN GENERAL- c) Factores de Riesgo* de este Prospecto.

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

Las cantidades que pudieran estar disponibles para determinar el pago de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores podrían disminuir por diversos motivos, incluyendo el pago de gastos, honorarios y comisiones relacionadas con la Oferta y desglosadas en el presente Prospecto en la Sección 2) *LA OFERTA- d) Gastos Relaciones con la Oferta.*

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

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

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

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. Sólo los Tenedores que sean titulares de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro que se establezca en las Llamadas de Capital pueden suscribir los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso por certificado. Si un Tenedor de Certificados no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado al Fideicomiso por el Tenedor que no acuda a la Llamada de Capital, no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a su Compromiso. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que si suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

Dicha Dilución Punitiva se verá reflejada en **(i)** las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles (incluyendo Efectivo Excedente), ya que dichas Distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados en circulación al momento en que se lleven a cabo; **(ii)** los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el número de Certificados en circulación al momento que se lleven a cabo; **(iii)** los derechos para designar y mantener la designación

de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo; y **(iv)** en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuente.

El incumplimiento por parte de los Tenedores de Certificados Bursátiles en acudir a las Llamadas de Capital conforme a sus Compromisos puede limitar la capacidad del Fideicomiso de hacer Inversiones

Existe la posibilidad de que uno o más Tenedores de Certificados Bursátiles no atiendan a las Llamadas de Capital. Si alguno de los Tenedores de Certificados Bursátiles no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, el Fideicomiso podría verse imposibilitado en cumplir con el plan de negocios y calendario de inversiones que se establece en este Prospecto, e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados. Adicionalmente, se podría perder la posibilidad de realizar la Inversión correspondiente y el Fideicomiso podría tener que pagar penas y gastos al respecto. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso conforme al plan de negocios y calendario de inversiones.

No puede asegurarse que todos los Tenedores de Certificados Bursátiles acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a sus Compromisos, a pesar de la existencia de las Diluciones Punitivas que se mencionan en el factor de riesgo inmediato anterior o de la posibilidad de transferir los Certificados a un tercero que sí pueda acudir a la Llamada de Capital.

No existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Coinversionista, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor de Certificados no cumple con las Llamadas de Capital.

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

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

Modificaciones a la Legislación Fiscal Aplicable

Es posible que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores sufra modificaciones durante la vigencia de los Certificados Bursátiles. Esos cambios, de ocurrir, podrían tener un efecto adverso sobre el rendimiento, en su caso, que generen los Certificados Bursátiles a sus Tenedores. Ver Sección 2) LA OFERTA - a) Características de los Valores — 43. Régimen Fiscal y el **Anexo D** de este Prospecto.

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

La obligación de Coinversión que asume el Coinversionista en términos del Fideicomiso y el Contrato de Coinversión no se encuentra respaldada o garantizada en forma alguna. Si el Coinversionista incumple con su obligación de realizar sus aportaciones, podría ser que el Fideicomiso no pueda invertir en un Vehículo de Inversión por no tener los recursos suficientes

para realizar dicha Inversión. Si el Fideicomiso no realiza Inversiones podría perderse una oportunidad de negocio que afecte de manera adversa al Fideicomiso y, por lo tanto cualesquiera Distribuciones del Fideicomiso. No puede asegurarse que el Coinversionista cumplirá con su obligación de coinvertir con el Fideicomiso.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

Actualmente no existe un mercado secundario con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas en el mercado inmobiliario en México. En caso de que el mencionado mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de enajenar los Certificados Bursátiles en el mercado.

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

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

La Sección 2) LA OFERTA – a) *Características de los Valores - 43. Régimen Fiscal* de este Prospecto contiene una descripción del régimen fiscal aplicable al Fideicomiso y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, mantenimiento y venta de los Certificados Bursátiles. Dichas descripciones se basan exclusivamente en la apreciación de los asesores fiscales del Fideicomitente y no han sido validadas por Persona alguna. Es posible que la apreciación de dichos asesores y por consecuencia las mencionadas descripciones no sean consistentes con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras. Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones conforme al mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Coinversionista, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal, incluyendo respecto de su adquisición, mantenimiento o venta de los Certificados Bursátiles, o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales conforme a cualquier legislación aplicable. Cada Tenedor debe consultar a sus propios asesores fiscales.

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

Riesgos Relacionados con los Proyectos Inmobiliarios

Inexistencia de Proyectos Inmobiliarios apropiados

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

Evicción de los Inmuebles

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar el origen y la tenencia legal de los Inmuebles; no obstante lo anterior, la propiedad sobre los Inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos Inmobiliarios puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el de los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los Inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los Proyectos Inmobiliarios.

Posibilidad de expropiación

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar Inmuebles bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al propietario, en ocasiones el pago es inferior al valor de mercado del Inmueble expropiado. Si se llegara a expropiar algún Inmueble objeto de Inversión cabe la posibilidad de que se pierda total o parcialmente dicha Inversión en el mismo, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho Inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

Vicios ocultos

El Administrador, el Coinversionista y sus equipos llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar la calidad de los Proyectos Inmobiliarios, sin embargo, los Inmuebles adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los Proyectos, como podría ser la existencia de agentes contaminantes o de sitios arqueológicos protegidos conforme a la legislación aplicable respecto de los Inmuebles no desarrollados (terrenos) o vicios de construcción en los Inmuebles ya desarrollados (construcciones). En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectarse significativamente el rendimiento esperado de los Certificados Bursátiles.

Invasión de los Inmuebles

Los Inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos pueden ser objeto de invasiones por parte de terceros. Dichas invasiones podrían tener un impacto en diversos procesos que forman parte del procedimiento de inversión, el cual podría verse retrasado y con ello consecuentemente el Periodo de Inversión y el Periodo de Desinversión; aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr el desalojo de los invasores, las cuales podrían originar gastos importantes para la tramitación de las acciones legales

correspondientes. Dichos gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de los invasores y podrían traducirse en una pérdida para los Tenedores.

Inexactitud de la información respecto de los Inmuebles

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad respecto de los Inmuebles, puede contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los Inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los Proyectos Inmobiliarios puede ser objeto de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los Inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los Proyectos Inmobiliarios.

El desempeño de los Proyectos Inmobiliarios depende de las condiciones del mercado local

La realización y desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios enfrenta riesgos relacionados con las condiciones de los mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por condiciones locales prevalecientes en los mercados en que se realicen los Proyectos Inmobiliarios y/o en donde los Vehículos de Inversión tengan propiedades. Algunos de los factores que pueden tener una influencia sobre las condiciones de los mercados inmobiliarios a nivel regional son: tendencias demográficas y de población, seguridad, desempleo, mercado de consumo, e ingreso personal disponible, leyes fiscales, costos de construcción, entre otros.

Las ventas de los Proyectos Inmobiliarios están sujetas a diversos factores; una disminución de las ventas puede afectar el rendimiento proveniente de nuestras Inversiones

El rendimiento proveniente de las Inversiones que se realicen en Proyectos en Curso y en Proyectos Nuevos depende de los ingresos provenientes de las ventas. Una disminución en las ventas de los Proyectos Inmobiliarios podría afectar de manera adversa el flujo de efectivo generado por las Inversiones y la capacidad de pagar las distribuciones a los Tenedores. Las ventas de nuestros Proyectos Inmobiliarios podrían verse afectadas por varios factores, incluyendo: **(i)** las características y ubicación de los Proyectos Inmobiliarios no resulten atractivas; **(ii)** que exista una sobreoferta en el o los mercados en los que participamos; **(iii)** que exista una reducción de la demanda en el o los mercados en los que participamos; **(iv)** la competitividad de nuestros precios de venta; **(v)** las condiciones económicas de los compradores; **(vi)** la calidad y/o aumento en el costo de los servicios relacionados con los Proyectos Inmobiliarios incluyendo su administración, construcción, operación, manejo y mantenimiento; **(vii)** la disminución de la oferta de créditos por las instituciones financieras a los compradores; **(viii)** cambios a las tasas de interés de los créditos que se otorgan a los compradores **(ix)** disminución del poder adquisitivo de los compradores; **(x)** cambios generales en el entorno económico; **(xi)** la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario; **(xii)** cambios o modificaciones a la legislación o regulación relacionada con los Proyectos Inmobiliarios, su desarrollo, venta y compra, incluyendo de naturaleza fiscal y ambiental; y **(xiii)** otros factores fuera del control del Administrador, Carza o del Fideicomiso.

El Fideicomiso podría estar expuesto a riesgos relacionados con la construcción de las viviendas

El Fideicomiso podría estar expuesto a riesgos relacionados con la construcción de las viviendas, lo que podría ocasionar que los resultados de la operación y flujo de efectivo se vean afectados adversamente, tales como:

- El riesgo de incurrir en costos superiores a los previstos o que la terminación de los Proyectos Inmobiliarios se extienda más de lo programado, lo cual afectaría la rentabilidad del Proyecto (lo cual podría derivarse, entre otros, de incumplimientos de contrato de terceros, los efectos de las condiciones climáticas, la posibilidad de huelgas y la escasez de materiales, energía y combustible)
- El riesgo de no poder obtener, o de enfrentar retrasos en la obtención de todos los permisos de zonificación, uso de suelo, factibilidades, construcción, ocupación y otros permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios o, en su caso, la revocación de los mismos
- El riesgo de no obtener o no hacerlo en términos convenientes, financiamientos permanentes para desarrollar terrenos, viviendas o las actividades que se han financiado a través de créditos para la construcción o la adquisición de uno o más Inmuebles.

Los rendimientos provenientes de los Proyectos Inmobiliarios están sujetos a diversos factores

Los retornos sobre las Inversiones que se lleven a cabo para desarrollar los Proyectos Inmobiliarios, dependen en gran medida de los ingresos provenientes de ventas, de la apreciación del valor de los Inmuebles, así como de los gastos relacionados con dichas propiedades. Si los Inmuebles no generan los ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, incluyendo el servicio de la deuda, en su caso, y necesidades de capital de inversión, podría verse afectada la capacidad para distribuir efectivo del Fideicomiso a los Tenedores. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las Inversiones en los Proyectos Inmobiliarios incluyen, entre otros: **(i)** las características y ubicación de los Inmuebles; **(ii)** la sobreoferta de espacio; **(iii)** la reducción en la demanda de Inmuebles; **(iv)** la competencia relacionada con los precios de venta de los Inmuebles; **(v)** las condiciones económicas de los compradores de inmuebles; **(vi)** la calidad y precio de los servicios relacionados con el Inmueble, incluyendo su administración, manejo y mantenimiento; **(vii)** el aumento en los costos de mantenimiento y operación de los Inmuebles; **(viii)** la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; **(ix)** las pérdidas en los Inmuebles no aseguradas o no cubiertas por los seguros existentes; **(x)** los vicios en los Inmuebles; **(xi)** la expropiación de los Inmuebles y otros actos de autoridad o regulación que afecte los Inmuebles; y **(xii)** caso fortuito o fuerza mayor, poder adquisitivo de los compradores, actividad económica, empleo, seguridad y nivel económico de la región.

Existen otras entidades en el sector inmobiliario en México que representan una competencia directa

El Fideicomiso, los Vehículos de Inversión y el Administrador enfrentarán competencia de otros participantes en el mercado que pudieran presentar ofertas similares o más competitivas a clientes potenciales. Si el Administrador buscara Inmuebles para nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que pudieran tener mayor disponibilidad de recursos y capacidad financiera que el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, lo cual podría afectar el proceso de inversión en forma negativa, restringir las oportunidades de inversión del Fideicomiso y por ende la capacidad de éste para hacer Distribuciones del Fideicomiso.

Los ingresos de los Vehículos de Inversión y por ende del Fideicomiso se encuentran sujetos a la venta de los Inmuebles

Una parte de la totalidad de los ingresos del Fideicomiso provendrá de las ventas de los Inmuebles objeto de inversión. El ingreso esperado de ciertos Vehículos de Inversión y por

ende del Fideicomiso, podría verse afectado en caso de que no se puedan vender los Inmuebles en términos satisfactorios, o si se presentan retrasos o incumplimientos en el pago por parte de los compradores. Asimismo, el Coinversionista estará sujeto a las disposiciones de los fideicomisos de proyecto que en su caso existan respecto de los Proyectos en Curso, en particular por lo que se refiere a los terceros que aportaron los terrenos para la realización de dichos Proyectos en Curso.

Los activos inmobiliarios tienen liquidez limitada

Las inversiones de carácter inmobiliario tienen liquidez limitada como las que llevará a cabo el Fideicomiso. Lo anterior, puede afectar la flexibilidad para construir un portafolio óptimo de propiedades de acuerdo a las condiciones cambiantes de los mercados. De existir la necesidad de vender algún Proyecto durante la vigencia del Fideicomiso, existe la posibilidad que se tuviera que realizar alguna Desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros gastos necesarios para llevar a cabo la Desinversión, lo que pudiera impactar negativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, consecuentemente, el monto de las distribuciones.

Tanto por su nivel de riesgo como por su liquidez limitada, la inversión de carácter inmobiliario como la que se llevará a cabo, es una actividad para inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles son para inversionistas que no requieran de liquidez continúa y que puedan soportar la pérdida total de su inversión.

Riesgos operativos

Los Inmuebles objeto de inversión estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con el desarrollo y la construcción del Inmueble, y la comercialización del Proyecto, así como deficiencias adicionales de los nuevos desarrollos y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe garantía de que las necesidades de capital o los gastos del Proyecto correspondiente no excederán las estimaciones del Administrador y/o el Coinversionista o que un determinado Proyecto generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital, así como para servir la deuda respectiva (incluyendo sin limitar los créditos puente que existan en su caso).

Cambios en las necesidades de capital

Por cada Proyecto se efectuarán inversiones cuantiosas para la adquisición de terrenos y se incurrirá en gastos para su desarrollo y construcción, entre otras cosas. El volumen de estas inversiones y gastos, y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda de Inmuebles. En algún Proyecto, se podría dar la posibilidad de no poder predecir acertadamente el volumen de las inversiones y gastos que se tendrán que efectuar o el momento en que deban hacerse. Como resultado de lo anterior, es posible que no se cuente siempre con la liquidez suficiente para cubrir las necesidades de capital de trabajo al nivel necesario para respaldar las operaciones.

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

Los Vehículos de Inversión podrían adquirir tierra con la intención de desarrollar. Dichos Proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la habilidad de los contratistas de controlar los costos y ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos Proyectos Inmobiliarios está también sujeto a riesgos que no dependen del Fideicomiso, del Fideicomiso Controlador, del Administrador, del

Coinversionista, de los Vehículos de Inversión o de los contratistas respectivos, tales como efectos económicos, climáticos, políticos, laborales u otros que no se contemplan actualmente. Retrasos y costos adicionales que puede encontrar el Coinversionista en el proceso de selección, adquisición y desarrollo, pueden retrasar el inicio de obtención de flujos y tener efectos adversos sobre la rentabilidad de las inversiones incurridas.

Legislación aplicable al desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios

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

Asimismo la viabilidad de los Proyectos Inmobiliarios puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos otorgados por Autoridades Gubernamentales locales o federales, acuerdos con ejidatarios y acuerdos con comuneros, los cuales imponen un alto nivel de obligaciones. Si algún Proyecto llegara a incumplir con éstos, podría estar sujeto a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el Proyecto, o ambos. La concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podría también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, la concesión, permiso, autorización o contrato podría facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúan como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar, incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los Proyectos Inmobiliarios o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un Proyecto Inmobiliario dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el Proyecto Inmobiliario de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

Reclamaciones e impugnaciones derivadas de la privatización de tierras ejidales

Para realizar Inversiones en Inmuebles respecto de tierras ejidales, es necesario llevar a cabo un proceso a través del cual dichas tierras se desincorporen del régimen ejidal y se incorporen al régimen de propiedad privada, la Ley Agraria faculta a los ejidatarios a ejercer sus derechos, a través de los órganos del ejido. Dichos órganos podrían reclamar e impugnar dicho proceso, en nombre de aquellos ejidatarios que se encontraran en desacuerdo con la desincorporación de dichas tierras ejidales a favor del Vehículo de Inversión de que se trate. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor del ejido, lo cual podría traducirse en pérdidas y atrasos importantes en el desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios, lo cual podría afectar los recursos disponibles para que el Fideicomiso pueda hacer Distribuciones del Fideicomiso.

Cambios en las normas ambientales podrían afectar al Fideicomiso

El Administrador buscará que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la legislación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar negativamente

las operaciones del Fideicomiso, el Fideicomiso Controlador y/o de los Vehículos de Inversión, además de que el Fideicomiso, el Fideicomiso Controlador y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetos a la imposición de multas y otras sanciones.

No es posible predecir el impacto que el cambio en las condiciones climáticas, así como las respuestas legales, regulatorias y sociales a las mismas, podrían tener

Diversos científicos, ambientalistas, organismos internacionales, reguladores y otros expertos consideran que el cambio climático global ha añadido, y continuará añadiendo, a la imprevisibilidad, frecuencia y severidad de desastres naturales (incluyendo, pero no limitado a, huracanes, tornados, heladas, otras tormentas o incendios). En un esfuerzo por reducir emisiones de gases de efecto invernadero y otras emisiones de carbono que muchos consideran son los principales contribuyentes al cambio climático global, un número de medidas legales y regulatorias, así como iniciativas sociales, han sido adoptadas. No es posible predecir el impacto que los cambios en las condiciones climáticas, si acaso, tendrá en los resultados de operaciones o condición financiera del Fideicomiso. Adicionalmente, no es posible predecir el impacto que tendrían las respuestas legales, regulatorias y sociales al cambio climático global.

Además, anticipamos que regulaciones pendientes bajo la Ley General de Cambio Climático, mismas que se esperan impondrán un sistema interno para limitar emisiones e introduzcan permisos intercambiables por otras medidas para lograr su meta de reducir la emisión de gases de efecto invernadero, podrían incidir en las operaciones del Fideicomiso y/o resultar en una responsabilidad ambiental.

Riesgo de Valuación

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

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

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

Si bien el Contrato de Fideicomiso contempla Requisitos de Elegibilidad para promover la diversificación de las inversiones e incluye la existencia de limitantes de concentración, dichos limitantes se establecen respecto del Monto Invertible. En virtud de lo anterior, es posible que una Inversión se ubique dentro de los parámetros permitidos respecto del Monto Invertible pero represente una parte significativa del monto efectivamente invertido. Adicionalmente, las limitantes de concentración podrían ser superadas con la autorización de la Asamblea de Tenedores. Con excepción de dichas limitaciones, el Contrato de Fideicomiso no establece restricciones de concentración adicionales. Debido a que el Fiduciario sólo puede realizar un número limitado de Aportaciones del Fideicomiso para que éstas se destinen a las Inversiones

y debido a que muchas de las Inversiones involucran un grado de riesgo considerable, una responsabilidad por daños y perjuicios significativa o el bajo rendimiento de solo algunas Inversiones, podrían afectar de manera considerable las Distribuciones del Fideicomiso a favor de los Tenedores.

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

Las Inversiones que se lleven a cabo en Proyectos Nuevos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, no cuentan con antecedentes operativos y la información que se encuentra disponible respecto de los Vehículos de Inversión y el Administrador, es limitada. Esto aunado al hecho de que los Vehículos de Inversión no cuentan con un régimen de gobierno corporativo similar al de las sociedades anónimas bursátiles previsto en la LMV.

Riesgos de contingencias desconocidas respecto de las Inversiones

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

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas de fácil disposición

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

El Fideicomiso podrá coinvertir con terceros

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

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

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

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

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

Riesgos Relacionados con el Administrador

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

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. Las inversiones a ser realizadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en Proyectos Nuevos todavía no están plenamente identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fideicomiso que realice las inversiones en los Proyectos Nuevos acertados y para que maneje y disponga de dichas inversiones. Los inversionistas solamente tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera y demás información relevante que se utilizará para decidir si se realiza o no alguna o algunas inversiones en particular. Las decisiones de inversión pueden afectar adversamente los rendimientos (y por consecuencia) a las Distribuciones del Fideicomiso, si el comportamiento de las inversiones es menor a las expectativas proyectadas.

No existen derechos de "step-in" o intervención en la administración de los Proyectos Inmobiliarios en caso de remoción del Administrador

En caso de que el Administrador sea removido, ni el Fiduciario ni el Fideicomiso Controlador tendrán derechos de intervención directa o indirecta en los Proyectos Inmobiliarios los cuales continuarán siendo manejados por el Coinversionista, mismo que también continuará controlando los derechos de cobro de Proyectos Inmobiliarios y los recursos aportados por el Fideicomiso como contraprestación por los Derechos Cedidos. Por lo anterior, el Fideicomiso continuará dependiendo del Coinversionista en todo momento para el desarrollo y venta de los Proyectos Inmobiliarios y la recepción de los flujos derivados de las ventas de los Proyectos Inmobiliarios y de los Derechos Cedidos.

Habilidad para identificar oportunidades de inversión

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

Ausencia de historial de operación

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro. No obstante lo anterior, los socios del Administrador cuentan con experiencia significativa en hacer inversiones en México del tipo que el Fideicomiso pretende realizar en el sector inmobiliario. Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – h) Administrador del Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

No se puede asegurar que los objetivos del Fideicomiso se cumplirán

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

Terminación del Contrato de Administración y sustitución del Administrador

El Administrador es el encargado de tomar las decisiones para llevar a cabo Inversiones, así como de la búsqueda y la presentación para la aprobación de Proyectos, así como la administración, control, registro y control contable, valuación contable y reporte de las Inversiones, entre otras. En el supuesto de que el Contrato de Administración se dé por terminado o el Administrador sea sustituido de su cargo en términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, se podría afectar adversamente las Inversiones, e inclusive el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, la obligación de pago de costos y la existencia de retrasos importantes en la operación del Fideicomiso y en la búsqueda y aprobación de nuevas Inversiones, imposibilidad de encontrar una entidad que pueda reemplazarlo con las mismas capacidades que las del Administrador, así como situaciones en las que socios de inversión, acreedores y otros terceros hayan impuesto condiciones respecto de la participación continua del Administrador en las Inversiones.

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

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

El Administrador removido tendrá derecho a recibir, y el Fiduciario deberá pagar, **(a)** el monto devengado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta

la fecha en que el nuevo administrador entre en funciones. Adicionalmente, el Administrador tendrá derecho a recibir una cantidad equivalente a 12 (doce) meses de Comisión Anual del Administrador calculada sobre el Monto Total Invertido a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador; y **(b)** cualesquier cantidades equivalentes a las cantidades que hubieren sido distribuidas al Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.1.2 del Fideicomiso, asumiendo que en la fecha en que se notifique la remoción al Administrador, todas las Inversiones fueran desinvertidas a su valor de avalúo más reciente, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme al Fideicomiso.

Asimismo, en caso de que se lleve a cabo la sustitución en los términos antes señalados, el Coinversionista tendrá derecho a mantener la Coinversión y recibir las distribuciones y pagos que le correspondan de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el Administrador sea removido, ni el Fiduciario ni el Fideicomiso Controlador tendrán derechos de intervención directa o indirecta en los Proyectos Inmobiliarios los cuales continuarán siendo manejados por el Coinversionista por lo que el Fideicomiso continuará dependiendo del Coinversionista para el desarrollo y venta de los Proyectos Inmobiliarios y la recepción de los flujos derivados de las ventas de los Proyectos Inmobiliarios y de los Derechos Cedidos.

Puede haber incumplimiento del calendario de inversiones

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

El cálculo de la comisión pagadera al Administrador contempla recursos de la Reserva para Gastos de Asesoría y podría considerar cantidades llamadas pero no invertidas

La base del cálculo de las Comisiones del Administrador durante el Periodo de Inversión es el Monto Máximo, por lo que también toma en cuenta recursos de la Reserva para Gastos de Asesoría. Por otro lado, la base del cálculo de las Comisiones del Administrador una vez concluido el Periodo de Inversión, toma en cuenta recursos utilizados para pagar Gastos así como los recursos destinados a Inversiones. Asimismo, dicha base considera las cantidades aportadas por los Tenedores en las Llamadas de Capital, por lo que podría considerar cantidades que fueron llamadas pero no efectivamente invertidas.

El Administrador y el Coinversionista serán responsables ante el Fideicomiso por la actuación de los terceros con los que hayan subcontratado

El Administrador y el Coinversionista serán responsables de seleccionar y contratar con terceros ciertas actividades para la realización de los fines del Fideicomiso, por lo que en esos casos ni el Fiduciario ni el Fideicomiso podrán exigirles responsabilidad si no es por conducto del Administrador o el Coinversionista, según sea el caso.

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

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

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

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

Conflictos de Interés

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

El Administrador o terceras Personas Afiliadas al Administrador podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador, al Fideicomiso Controlador, a cualquier Vehículo de Inversión, a cualquier Fideicomiso de Proyecto y al Coinversionista), los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, de administración de Proyectos Inmobiliarios, de urbanización y/o construcción de Proyectos Inmobiliarios e Inmuebles, de comercialización de Proyectos Inmobiliarios, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Fideicomiso de Proyecto; siempre y cuando la contraprestación que pague el Fiduciario, el Fideicomiso Controlador o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a una contraprestación de mercado, similar a la que cobraría un tercero por servicios del mismo tipo y de una calidad similares; la prestación de dichos servicios al Fiduciario no se considerará una operación entre Partes

Relacionadas del Administrador y por lo tanto no será necesaria la autorización del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, para tal efecto, en el entendido que el Administrador continuará siendo responsable frente al Fideicomiso Emisor respecto a los servicios prestados por terceras Personas Afiliadas al Administrador conforme a la presente sección. El Fiduciario deberá, previa instrucción escrita entregada por el Administrador al Fiduciario, reembolsar al Administrador, o a cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, los costos debidamente documentados por cualesquiera Gastos de Inversión incurridos por el Administrador, o por cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, siempre y cuando éstos hayan sido erogados a nombre y por cuenta del Fiduciario, en relación con la prestación de servicios por el Administrador, o cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, al Fiduciario, al Fideicomiso Controlador, al Coinversionista, a cualquier Vehículo de Inversión o a cualquier Fideicomiso de Proyecto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, las afiliadas del Administrador, del Coinversionista y otras empresas del grupo corporativo de los mismos podrían competir directamente con el Fiduciario.

Al adquirir una participación en el Fideicomiso a través de su tenencia de los Certificados Bursátiles, se asumirá que cada Tenedor reconoce la existencia de dichos conflictos de interés actuales o potenciales y sus excepciones.

Existe la posibilidad de que Carza desarrolle Proyectos por su cuenta en zonas geográficas distintas o con diferentes productos, sujeto a las obligaciones de exclusividad que se prevén en los Documentos de la Operación.

Ciertos miembros del equipo directivo del Administrador y del Comité Técnico tienen intereses de negocios e inversiones externas en algunos casos relacionadas con el sector inmobiliario, los cuales podrían ser contrarios a los intereses de los Tenedores

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

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

No existe certeza de que el desempeño del Fideicomiso sea similar al de fondos o fideicomisos adicionales administrados por el Administrador o por el grupo al que pertenece. No existe garantía de que el Fideicomiso obtendrá rendimientos similares o iguales que otros fondos administrados por el Administrador o por el grupo al que pertenece. Existen ciertos factores que pueden llegar a afectar las comparaciones, incluyendo, entre otros, el pago de honorarios y gastos. Los potenciales Tenedores no deben basar su decisión de inversión en los resultados de antecedentes similares administrados por el Administrador o por el grupo al que pertenece.

Riesgos Relacionados con la Estructura del Instrumento

La inversión en los Certificados Bursátiles es incierta; no garantiza rendimientos, los Certificados Bursátiles no son amortizables

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 y el Coinversionista para identificar, implementar, ejecutar y concluir oportunidades de Inversión. No hay garantía de que el Administrador y el Coinversionista podrán ubicar dichas oportunidades de inversión, de que podrán implementarlas, ejecutarlas y concluir las con éxito. Conforme a lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, e incluso dichas Inversiones podrían perderse en su totalidad.

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

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

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados al Fideicomiso Controlador y de éste a su vez al Fideicomiso y utilizados para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Proyectos Inmobiliarios, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones, u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones o incluso se generen pérdidas, en cuyo caso el Fideicomiso podrá no contar con recursos para realizar distribuciones. Asimismo, el Retorno Preferente para los Proyectos Nuevos es el rendimiento anual compuesto que se espera que reciban los Tenedores, sin embargo no puede asegurarse que dicho porcentaje se alcanzará. El Retorno Preferente para los Proyectos Nuevos se calcula con base en y a partir de que se hacen las Aportaciones del Fideicomiso, por lo que no considera exclusivamente los recursos aportados por los Tenedores ni se computará a partir de la fecha en que los Tenedores paguen dichos recursos por los Certificados que suscriban.

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

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

Imposibilidad para determinar el rendimiento de los Certificados Bursátiles

No existe una tasa de rendimiento aplicable a la emisión de los Certificados Bursátiles. Las Distribuciones del Fideicomiso serán consideradas como un único rendimiento que recibirán los Tenedores. Existe incertidumbre para poder determinar los ingresos futuros del Fideicomiso y, por tanto, el valor de las distribuciones al momento de la Emisión; éstas dependerán del Patrimonio del Fideicomiso y serán determinadas por el Administrador, entre otros, durante la vigencia de los Certificados Bursátiles.

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

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

El Fideicomiso no tiene antecedentes operativos

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

Obligaciones de Pago

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

El Periodo de Inversión podría darse por terminado anticipadamente

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

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

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

Apalancamiento

El Fideicomiso podrá obtener financiamiento con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo el Límite de Apalancamiento. los financiamientos **(a)** con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder el 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Compromisos Restantes de los Tenedores, en el entendido que para efectos de

dicho cálculo, no deberán ser tomados en cuenta los financiamientos (incluyendo sin limitar créditos puente) que contraten los Fideicomisos de Proyecto; y **(b)** los financiamientos contratados a nivel Fideicomisos de Proyecto no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de las ventas del Proyecto Nuevo respectivo, calculado en la fecha en que se contrate el financiamiento en cuestión.

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

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

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

Requerimientos del flujo de efectivo para el servicio de deuda

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

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

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

Estimaciones y Riesgos Asociados

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

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

d) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

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

e) Documentos de Carácter Público

Información Financiera, Económica, Contable, Administrativa y Legal

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

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

Asimismo, a solicitud de los inversionistas, el Intermediario Colocador proporcionará copias de dichos documentos, contactando a Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., a las siguientes direcciones de correo electrónico o bien a la dirección:

Gonzalo Fernández: gfernandez@evercorecb.com

52 (55) 55 40 99 70

María Fernanda Reyes: mreyes@evercorecb.com

52 (55) 52 49 44 42

Ada Ramírez aramirez@evercorecb.com

52 (55) 52 49 36 92

Dirección: Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 15, Col. Molino del Rey, Del. Miguel Hidalgo, Ciudad de México, C.P. 11040.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Francisco J. Azcúnaga Sánchez, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Avenida Vasconcelos 799 Pte., Garza García, Nuevo León, teléfono 81 8124 2300 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico inversionistas@goproyectos.mx.

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes, según se señala en las notas en las secciones correspondientes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Coinversionista, ni el Fiduciario, ni el Intermediario

Colocador han verificado que la información proveniente de otras fuentes sea veraz o que los métodos utilizados para prepararla sean correctos, precisos, o que no omitan datos relevantes.

2) LA OFERTA

a) Características de los Valores

1. Fiduciario Emisor

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

2. Fideicomitente

Go Proyectos, S.A. de C.V.

3. Fideicomisarios en Primer Lugar

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

4. Administrador

Go Proyectos, S.A. de C.V.

5. Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo.

6. Tipo de Oferta

Pública, restringida, primaria y nacional.

7. Series

Una serie de Certificados Bursátiles sujeta al mecanismo de Llamadas de Capital.

8. Clave de Pizarra

CARZACK 18

9. Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial

4,940,000 (cuatro millones novecientos cuarenta mil).

10. Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles no tendrán valor nominal.

11. Denominación de los Certificados Bursátiles

Pesos, Moneda Nacional.

12. Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles

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

13. Monto de la Emisión Inicial

\$494,000,000.00 M.N. (cuatrocientos noventa y cuatro millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional).

14. Monto Máximo (Emisión Inicial y Llamadas de Capital)

Hasta \$2,470,000,000.00 (dos mil cuatrocientos setenta millones de pesos de Pesos 00/100 M.N.).

15. Fideicomisario en Segundo Lugar

El Fideicomitente, por lo que se refiere a su Aportación Inicial y los derechos derivados bajo la Cláusula 8.1.2 del Contrato de Fideicomiso.

16. Acto Constitutivo

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2711 de fecha 19 de enero de 2018, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Representante Común con la comparecencia del Coinversionista y de conformidad con el Acta de Emisión.

17. Fines del Fideicomiso

Que el Fiduciario Emisor lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 5 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo **(i)** emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública restringida de los mismos a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, en su caso, las Ofertas Adicionales, así como cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; **(ii)** adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; **(iii)** distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; **(iv)** efectuar Inversiones directamente a través del Fideicomiso Controlador e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir los Derechos Cedidos y flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión; **(v)** llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; **(vi)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de los Tenedores, en su caso, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vii)** realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso. Para mayor información, favor de referirse a la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

18. Garantía

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

19. Plazo de Vigencia de la Emisión

10 (diez) años, que equivalen a 3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días, a partir de la Fecha de Emisión Inicial. 24 de enero de 2028. La Fecha de Vencimiento podrá extenderse en dos ocasiones por periodos de hasta 2 (dos) años, cada uno, sujeto a las autorizaciones correspondientes.

20. Recursos netos que obtendrá el Emisor

\$446,483,729.25 (cuatrocientos cuarenta y seis millones cuatrocientos ochenta y tres mil setecientos veintinueve Pesos 25/100 M.N.).

21. Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

22 de enero de 2018.

22. Fecha de Cierre de Libro

23 de enero de 2018.

23. Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

23 de enero de 2018.

24. Fecha de Emisión Inicial

24 de enero de 2018.

25. Fecha de Registro en la BMV

24 de enero de 2018.

26. Fecha de Cruce

24 de enero de 2018.

27. Fecha de Liquidación Inicial

26 de enero de 2018.

28. Mecanismo de la Oferta

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

Los Certificados serán emitidos por el Fiduciario bajo la modalidad de Llamadas de Capital de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados serán emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual formará parte del Título correspondiente, mismo que será depositado en el Indeval y que será canjeado por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán en México mediante oferta pública restringida; en el entendido que, toda vez que la

emisión se hace bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a la Circular Única, dicho registro ante el RNV y listado ante la BMV se deberá actualizar de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, en caso de que durante la Emisión Inicial no se alcance a colocar la totalidad del Monto de la Emisión Inicial entre el público inversionista y de conformidad con el artículo 7 fracción VI inciso (a) 5.5 de la Circular Única, siempre y cuando no se haya llevado a cabo una Emisión Subsecuente, el Fiduciario podrá, dentro del primer año transcurrido a partir de la Emisión Inicial, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 9.3.5 del Contrato de Fideicomiso, solicitar a la CNBV la autorización para realizar diversas ofertas públicas restringidas adicionales hasta alcanzar a colocar la totalidad, en su caso, del Monto de la Emisión Inicial.

El precio por Certificado Bursátil en cada Oferta Adicional será determinado de conformidad con lo establecido en el Anexo J del Contrato de Fideicomiso y/o con lo que señale la Asamblea de Tenedores respectiva.

29. Fecha de Vencimiento

3,652 (tres mil seiscientos cincuenta y dos) días contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, es decir, el 24 de enero de 2028. La Fecha de Vencimiento podrá extenderse en dos ocasiones por periodos de hasta 2 (dos) años, cada uno, sujeto a las autorizaciones correspondientes.

30. Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por **(a)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(b)** el Monto Total de la Emisión; **(c)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo y/o derechos fideicomisarios del Fideicomiso Controlador de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; **(d)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen al Fideicomiso Controlador y/o a los Vehículos de Inversión; **(e)** los recursos derivados de las Distribuciones del Fideicomiso Controlador; **(f)** el Compromiso Restante de los Tenedores; **(g)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(h)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión, en su caso, del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(i)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y **(j)** las demás cantidades, bienes y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

31. Distribuciones, Periodicidad y Procedimiento de Cálculo

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso, se hará **(i)** por lo menos de forma trimestral; **(ii)** en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso siempre y cuando exista Efectivo Distribuible por la cantidad de al menos \$10,000,000.00 M.N. (diez millones de Pesos Moneda Nacional) según lo determine el Administrador; **(iii)** por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso;

o **(iv)** en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

Para mayor información respecto de las Distribuciones, su periodicidad y Procedimiento de Cálculo, ver la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — b) *Patrimonio del Fideicomiso* — iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* - (D) *Distribuciones* de este Prospecto.

32. Amortización

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

33. Llamadas de Capital

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

El Fiduciario deberá solicitar a la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV con anterioridad a la Llamada de Capital correspondiente, en términos del artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, a fin de contar con dicha actualización antes de que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente correspondiente. Al solicitar la actualización de la inscripción en el RNV, el Emisor deberá presentar a la CNBV un aviso con fines informativos que contenga las características de la Llamada de Capital de que se trate, así como el acuerdo del Comité Técnico (o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso) respecto de la Inversión que, en su caso, se pretenda realizar, asimismo, de manera simultánea a la presentación de la solicitud de actualización de inscripción en el RNV respectiva, y la entrega de información relacionada con dicha solicitud, de conformidad con el artículo 22 de la Circular Única, el artículo 89 de la Ley del Mercado de Valores y la disposición 4.009.00 del Reglamento Interior de la BMV, el Fiduciario entregará la información relacionada con dicha solicitud a la BMV.

Los Certificados Bursátiles que emita el Fiduciario se documentarán en un solo Título que representará la totalidad de los Certificados. El Título de Certificados se depositará en Indeval. El Título correspondiente a los Certificados será sustituido en cada fecha en que se lleve a cabo **(i)** una Emisión Subsecuente, **(ii)** en su caso, una Oferta Adicional; **(iii)** una Emisión derivada de cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión Inicial, por un nuevo Título que represente todos los Certificados en circulación hasta e incluyendo dicha Fecha de Emisión Subsecuente. Los Títulos serán emitidos por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por las demás disposiciones legales aplicables.

(a) Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con los requerimientos que podrá realizar el Fiduciario a los Tenedores, previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común, en el entendido que las Inversiones para las cuales se llevarán a cabo las Emisiones Subsecuentes deberán haber sido propuestas por el Administrador y aprobadas por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en su caso. Cada solicitud será considerada una "Llamada de Capital" y será obligatoria para cada uno de los Tenedores cuando el Fiduciario realice el anuncio respectivo a través de EMISNET a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la instrucción recibida por el Administrador. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio por escrito,

al mismo tiempo, a la CNBV, al Indeval y al Representante Común. Cada Llamada de Capital deberá ser anunciada nuevamente en EMISNET cada 2 (dos) Días Hábiles a partir del primer anuncio y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, en su caso, el Administrador instruirá por escrito al Fiduciario a realizar Llamadas de Capital según requiera recursos el Fideicomiso para realizar Inversiones o pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o reconstituir la Reserva de Gastos o para pagar los montos adeudados bajo cualquier Línea de Suscripción. Lo anterior en el entendido que en caso de que el Fiduciario celebre una Línea de Suscripción, en términos del Convenio de Línea de Suscripción respectivo, el acreedor respectivo tendrá el derecho a instruir al Fiduciario, por escrito con copia al Representante Común, para que realice una Emisión Subsecuente, misma que se sujetará al mecanismo previsto en este inciso. El primer anuncio de cada Llamada de Capital deberá realizarse con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se deban aportar los recursos de la Emisión Subsecuente correspondiente, según sea determinado por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y deberá establecer:

- (i)** el número de la Llamada de Capital de que se trate;
- (ii)** la Fecha de Registro, la Fecha de Exderecho, la Fecha Límite de Suscripción, y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Subsecuente y se deban pagar los Certificados Bursátiles correspondientes por parte de los Tenedores;
- (iii)** el monto de la Emisión Subsecuente, el cual no podrá ser mayor al Compromiso Restante de los Tenedores;
- (iv)** el número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Subsecuente y el precio por cada uno de dichos Certificados Bursátiles;
- (v)** el Compromiso correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación previo a la Emisión Subsecuente;
- (vi)** un estimado de los Gastos de Emisión y Colocación relacionados con dicha Llamada de Capital; y
- (vii)** una breve descripción del destino de los recursos en relación con dicha Llamada de Capital.

Las fechas señaladas en los avisos de cada Llamada de Capital (incluyendo la Fecha de Exderecho, la Fecha de Registro, la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Liquidación Subsecuente) deberán ser determinadas por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y deberán sujetarse en cada caso a la Legislación Aplicable, incluyendo sin limitar el reglamento de la bolsa de valores respectiva.

(b) Cada Tenedor que a la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea propietario de Certificados Bursátiles, **(i)** deberá ofrecer suscribir, a más tardar al cierre de operaciones de Indeval en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular en la Fecha de Registro; y **(ii)** deberá pagar dichos Certificados Bursátiles en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente; en el entendido que el número de Certificados Bursátiles que deberá suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso que se indique conforme al numeral (v) del inciso (a) anterior por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeando el resultado al entero inferior más próximo.

(c) El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados Bursátiles que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente los Tenedores con base en el Compromiso correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular en la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Subsecuente. En caso que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados Bursátiles que le corresponda, total o parcialmente, se verá sujeto a la Dilución Punitiva. Los Certificados Bursátiles que no sean suscritos y pagados a más tardar al concluir el plazo señalado en el inciso (m) de esta Sección 33. *Llamadas de Capital* para una Emisión Subsecuente respectiva se cancelarán.

(d) Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha de Exderecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha de Exderecho, podrá ofrecer suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha de Exderecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos.

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

(f) El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que por escrito le proporcione el Administrador, un registro en el que conste **(i)** el monto de las aportaciones recibidas por el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial, las Ofertas Adicionales y de cada Emisión Subsecuente; **(ii)** los montos invertidos en cada Inversión o Inversión Permitida; **(iii)** el Compromiso Restante de los Tenedores; **(iv)** el número de Certificados Bursátiles emitidos en cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme se señala a continuación); y **(v)** el Compromiso correspondiente a cada Tenedor y cada Certificado Bursátil en circulación para cada Emisión Subsecuente que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme se señala a continuación). El Fiduciario, con base en dicha información, entregará al Representante Común, posterior a cada Llamada de Capital, un informe por escrito en el que conste los Tenedores que están en cumplimiento de su Compromiso Restante y efectivamente suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles emitidos conforme a la Llamada de Capital correspondiente y mantendrá en todo momento, a disposición del Representante Común, el registro descrito en este párrafo. En adición al informe que el Fiduciario entregue al Representante Común, el Fiduciario deberá cumplir con la entrega de información relativa al resultado de la Llamada de Capital conforme a lo dispuesto en la Circular Única.

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

(i) fondear, en su caso, los Gastos de Asesoría Independiente y la Reserva de Gastos, y pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso (incluyendo sin limitación los Gastos de Inversión relacionados con Desinversiones);

(ii) pagar los montos adeudados bajo cualquier Línea de Suscripción;
y

(iii) durante los 2 (dos) años siguientes a la fecha en que haya terminado el Periodo de Inversión o, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, fondear Inversiones de Seguimiento o Inversiones a las que se haya comprometido el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión, y pagar los Gastos de Inversión correspondientes.

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

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

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

Donde:

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

Y_i = al monto de la Emisión Subsecuente correspondiente.

n = al número de Llamada de Capital correspondiente.

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

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

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

P_i = al precio por Certificado Bursátil en la Emisión Subsecuente correspondiente; en el entendido que para calcular P_i se utilizarán hasta diez dígitos siguientes al punto decimal.

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

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{1}^n X_{i-1}}$$

Donde:

C_i = al Compromiso por Certificado Bursátil.

En el entendido que el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo. En caso de que el resultado de esta operación sea menor a 1 (uno), el Tenedor tendrá derecho a suscribir un Certificado Bursátil.

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

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

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

Donde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital.

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

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

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

Donde:

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

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

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

Donde:

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

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

(m) En caso de que a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente un Tenedor existente no pague los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir y pagar en virtud de una Llamada de Capital, contará con un periodo de gracia de 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la Fecha de Liquidación Subsecuente para realizar el pago de los Certificados Bursátiles que suscribió, en el entendido que se generarán, y dicho Tenedor estará obligado a pagar intereses moratorios calculados sobre el monto que debió pagar a razón de una tasa anual equivalente a la TIIE a 28 días publicada por el Banco de México más 3 (tres) puntos porcentuales en la fecha en que se debieron haber pagado los Certificados Bursátiles correspondientes. Lo anterior en el entendido que Indeval no intervendrá en el cálculo de las penalidades aplicables en el periodo de gracia contenido en el presente párrafo.

Asimismo, el Fiduciario transferirá a través del Indeval el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda, a aquellos Tenedores que hayan efectivamente pagado los Certificados Bursátiles que suscribieron, dentro del periodo de gracia referido en el párrafo inmediato anterior.

Los cálculos descritos en los párrafos anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario, con copia para el Representante Común.

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en esta Sección 33. *Llamadas de Capital*, si un Tenedor existente no paga los Certificados Bursátiles que le correspondan de los que se emitan en una Emisión Subsecuente a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente o dentro del periodo de gracia señalado en el primer párrafo de este inciso (m), se verá sujeto a una dilución punitiva (la "**Dilución Punitiva**"), ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso. En otras palabras, el

porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. Dicha Dilución Punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y el beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada, enunciativa y no limitativamente:

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

(ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que conforme a la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

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

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

(v) en cualquier otro caso resultante de la disminución de su porcentaje de tenencia de Certificados Bursátiles.

(n) El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital respectiva, deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV, al Representante Común y al público en general la siguiente información:

(i) la descripción de las características de la Llamada de Capital correspondiente;

(ii) el monto que no fue cubierto respecto de dicha Llamada de Capital, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la Llamada de Capital que haya efectuado, así como el monto efectivamente cubierto por los Tenedores respecto de dicha Llamada de Capital;

(iii) la afectación (o no afectación) al plan de negocios establecido en el Prospecto derivada del incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva; y

(iv) las medidas a adoptarse en caso de incumplimiento de la Llamada de Capital respectiva, así como el plazo para su implementación.

Asimismo, en su momento, el Fiduciario proporcionará a la CNBV, a la BMV y al público en general el resultado de la aplicación de las medidas descritas en el inciso (iv) anterior, una vez vencido el plazo determinado para su adopción. La información descrita en esta sección deberá ser transmitida a la BMV a través de Emisnet y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través de STIV-2.

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

(p) En caso que **(i)** el Fiduciario hubiere suscrito un Convenio de Línea de Suscripción con motivo de la celebración de una Línea de Suscripción con algún acreedor, **(ii)** se hubieren actualizado los supuestos y cumplido los requisitos previstos en dicho Convenio de Línea de Suscripción para que dicho acreedor pueda instruir al Fiduciario para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor, y **(iii)** dicho acreedor, en ejercicio de dicho derecho, hubiere entregado instrucciones al Fiduciario para efecto de llevar a cabo dichas Llamadas de Capital; las partes del Contrato de Fideicomiso expresamente convienen que dichas instrucciones serán obligatorias e incuestionables para el Fiduciario, y que el Fiduciario no podrá considerar ninguna orden en contrario o que pretenda retrasar o modificar el cumplimiento de las mismas; siempre y cuando dichas instrucciones hubieren sido dictadas y entregadas de conformidad con los términos previstos en el Convenio de Línea de Suscripción respectivo.

Para mayor información acerca de la dilución punitiva, favor de referirse a la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – A) Descripción General - Ejemplo numérico de dilución punitiva* de este Prospecto.

34. Restricciones a la Transferencia de Certificados Bursátiles

Como medida tendiente a prevenir una adquisición de los Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial que pudiere limitar el cumplimiento de los Compromisos de los Tenedores de suscribir los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente en perjuicio de los Tenedores existentes, el inversionista institucional o calificado para participar en ofertas públicas restringidas que, **(i)** no sea un Inversionista Aprobado; o **(ii)** pretenda adquirir la titularidad de más del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, requerirá de la previa autorización del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición. Lo anterior en el entendido que esto último no resultará aplicable para transferencias: **(i)** entre sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro de una misma administradora de fondos para el retiro; y **(ii)** llevadas a cabo con posterioridad a que termine el Periodo de Inversión o que se hayan agotado los Compromisos Restantes de los Tenedores.

El inversionista institucional o calificado para participar en ofertas públicas restringidas interesado en adquirir Certificados Bursátiles en términos del inciso (a) anterior, deberá presentar en el domicilio del Fiduciario una solicitud de autorización por escrito dirigida al

Presidente y al Secretario del Comité Técnico. La solicitud de autorización anteriormente señalada deberá especificar, cuando menos: **(i)** el número de Certificados Bursátiles que pretenda adquirir y la fecha en que pretenda adquirirlos; **(ii)** la identidad, nacionalidad e información general del potencial adquirente; y **(iii)** evidencia de la solvencia económica de dicha Persona para cumplir el Compromiso de suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente. Lo anterior en el entendido que el Comité Técnico podrá solicitar de la Persona interesada información adicional que considere necesaria o conveniente para adoptar una resolución, siempre y cuando sea consistente con la información que se pudiera requerir para evaluar la solicitud de autorización y no se imponga una carga significativa a la Persona (que sea un inversionista institucional o calificado para participar en ofertas públicas restringidas) que presente la solicitud de autorización correspondiente.

Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Presidente o el Secretario del Comité Técnico reciban la solicitud a que hace referencia el párrafo anterior, convocarán a una sesión del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente. A efecto de emitir su resolución, el Comité Técnico considerará **(i)** si la adquisición de los Certificados Bursátiles pudiere resultar en la limitación del cumplimiento de los Compromisos de los Tenedores de suscribir los Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes en perjuicio de los Tenedores existentes; **(ii)** si el potencial adquirente tiene la solvencia económica suficiente para cumplir el Compromiso de suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes; y **(iii)** que no se restrinja en forma absoluta la transmisión de Certificados Bursátiles.

El Comité Técnico no deberá adoptar medidas ni políticas que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles.

Cualquier Persona (que sea un inversionista institucional o calificado para participar en ofertas públicas restringidas) que adquiriera Certificados Bursátiles a pesar de que su solicitud de autorización de adquisición haya sido rechazada por el Comité Técnico conforme a las reglas previstas en la Cláusula 6.8 del Fideicomiso o que sin haber sido rechazada, hubiere adquirido Certificados Bursátiles sin haber cumplido con las reglas de la Cláusula 6.8 del Fideicomiso, estará obligada a pagar al Fiduciario una pena convencional por una cantidad igual al valor de mercado de los Certificados Bursátiles que hayan sido objeto de la operación prohibida, considerando el valor de mercado de los Certificados Bursátiles en la fecha de la operación respectiva y no podrá ejercer los derechos de designar a miembros del Comité Técnico, de solicitar convocatoria alguna en términos del Fideicomiso, ni a votar en las Asambleas de Tenedores, por lo que hace a los Certificados Bursátiles que haya adquirido en violación a dichas reglas (no así respecto de los Certificados Bursátiles correspondientes a la participación que anteriormente haya mantenido dicho Tenedor, en su caso), en tanto se encuentre en el supuesto de incumplimiento, siendo, en consecuencia, nulos los actos realizados por dicho Tenedor. Las cantidades recibidas por el Fiduciario en términos de lo anterior serán consideradas para realizar Distribuciones del Fideicomiso para todos los efectos del Fideicomiso y serán registradas en la Cuenta de Distribuciones.

El Comité Técnico deberá mantener informado al Fiduciario y al Representante Común sobre la adquisición de Certificados Bursátiles en violación a lo aquí previsto en la medida en que el Comité Técnico tenga efectivamente conocimiento de dicha situación.

El Comité Técnico se abstendrá de adoptar medidas que afecten de cualquier manera el ejercicio de los derechos patrimoniales de los Tenedores o que contravengan lo dispuesto en la LMV.

35. Ofertas Públicas Adicionales

Asimismo, en caso de que durante la Emisión Inicial no se alcance a colocar la totalidad del Monto de la Emisión Inicial entre el público inversionista y de conformidad con el artículo 7 fracción VI inciso (a) 5.5 de la Circular Única, siempre y cuando no se haya llevado a cabo una Emisión Subsecuente, el Fiduciario podrá, dentro del primer año transcurrido a partir de la Emisión Inicial, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 9.3.5 del Contrato de Fideicomiso, solicitar a la CNBV la autorización para realizar diversas ofertas públicas restringidas adicionales hasta alcanzar a colocar la totalidad, en su caso, del Monto de la Emisión Inicial.

El precio por Certificado Bursátil en cada Oferta Adicional será determinado de conformidad con lo establecido en el Anexo J del Contrato de Fideicomiso y/o con lo que señale la Asamblea de Tenedores respectiva.

En caso de que la CNBV haya autorizado la realización de ofertas públicas restringidas adicionales a que hace referencia este párrafo, el Emisor deberá **(i)** acreditar a la CNBV estar al corriente en la entrega de la información periódica a que hace referencia el Título Cuarto de la Circular Única; y **(ii)** previo a llevar a cabo la colocación, comunicar a la CNBV, con 2 (dos) Días Hábiles de anticipación al cierre de libro, las características de la oferta, así como presentar el aviso de oferta pública y demás documentación requerida para su aprobación.

36. Derechos que confieren a los Tenedores

Cada Certificado Bursátil, en adición a lo previsto en la legislación aplicable, representa para su titular, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, las cuales serán recibidas por el Fiduciario Emisor en forma de dividendos o rendimientos, según sea el caso, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título y el Contrato de Fideicomiso. El monto de los dividendos y de los rendimientos, y por ende de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos Inmobiliarios. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles.

37. Distribuciones

Aquellas Distribuciones del Fideicomiso que realice el Fiduciario a los Tenedores deberán notificarse por el Fiduciario a través de EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos serán distribuidos de conformidad con la Cláusula 8 del Contrato de Fideicomiso.

38. Fuente de Distribuciones y Pagos

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

Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán canalizados en forma de Distribuciones del Fideicomiso Controlador.

El Fideicomiso distribuirá el Efectivo Distribuible a los Tenedores al menos de manera trimestral, y de conformidad con los términos y condiciones del del Contrato de Fideicomiso.

39. Lugar y forma de pago

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

40. Asamblea de Tenedores

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores favor de consultar la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* – (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* – (F) *Asamblea de Tenedores* de este Prospecto.

41. Valuador Independiente

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

42. Régimen Fiscal

En este apartado se analiza el tratamiento fiscal que recibirían los Tenedores por su inversión en los Certificados, así como por los ingresos que obtengan por la venta de dichos Certificados, a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, realizará las Inversiones directamente a través del Fideicomiso Controlador e indirectamente a través de la tenencia de Vehículos de Inversión destinados al desarrollo y ejecución de Proyectos Inmobiliarios.

A. Régimen fiscal aplicable a la inversión

El Fideicomiso será un fideicomiso mexicano que en virtud de la naturaleza de sus actividades debe calificar como fideicomiso de ingresos pasivos sujeto a lo establecido en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2018, cuyas actividades no serán consideradas como empresariales para efectos del ISR, en tanto que el 90% o más de sus ingresos correspondan a ingresos que se consideren como intereses derivados de las Inversiones realizadas por conducto del Fideicomiso Controlador o en los Vehículos de Inversión, u otros ingresos que sean considerados como ingresos pasivos, tales como ganancia cambiaria, dividendos, ganancia por la enajenación de acciones y ajuste anual por inflación acumulable. Cuando el Fideicomiso realice inversiones a través del Fideicomiso Controlador, este último fideicomiso también calificará como fideicomiso de ingresos pasivos bajo la regla citada en la medida que sea un fideicomiso que realice actividades que no sean consideradas como empresariales para efectos del ISR y siempre y cuando cumpla con la condición anterior en cuanto a que el 90% o más de sus ingresos sean considerados pasivos.

De conformidad con el artículo 79 de la LISR, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro (en adelante SIEFORES) no son contribuyentes del

ISR, salvo ciertas excepciones.

Los ingresos que obtenga el Fideicomiso derivado de las Inversiones que realice a través del Fideicomiso Controlador, así como en los Vehículos de Inversión, deberán ser considerados atribuibles de manera directa a los Tenedores, quienes estarán sujetos al pago de ISR en términos de los Títulos II, III, IV y V de la LISR vigente.

En virtud de que las SIEFORES no son contribuyentes de ISR, los ingresos reportados por el Fiduciario del Fideicomiso, atribuibles a las SIEFORES que sean Tenedores, no deben estar gravados para efectos de ISR.

En este apartado se analizan los efectos fiscales aplicables a los Tenedores respecto de los ingresos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso directamente a través del Fideicomiso Controlador y de las Inversiones que se realicen en los Vehículos de Inversión, así como los efectos fiscales derivados para los Tenedores por la enajenación de los Certificados Bursátiles.

A.1.(i) ISR

(1) Tratamiento fiscal aplicable a SIEFORES

a. Tratamiento General

Se espera que tanto el Fideicomiso como el Fideicomiso Controlador califiquen como fideicomisos a través de los cuales no se realizan actividades empresariales, en la medida que al menos 90% de los ingresos que se perciba a través de ellos califiquen como pasivos, por lo que los ingresos derivados de las inversiones que realice el Fideicomiso Controlador en Proyectos en Curso, así como aquéllos que se deriven de las inversiones en Vehículos de Inversión respecto de Proyectos Nuevos, se considerarán como atribuibles de manera directa a las SIEFORES que sean Tenedores.

En virtud de que las SIEFORES no son contribuyentes de ISR, los ingresos recibidos a través del Fideicomiso y del Fideicomiso Controlador no se encontrarán sujetos al pago de ISR.

b. Pagos Provisionales

Bajo la legislación y demás disposiciones actualmente aplicables en materia fiscal, el fiduciario del Fideicomiso y el fiduciario del Fideicomiso Controlador, actuando con tal carácter, no estarían obligados a efectuar pagos provisionales de ISR.

Como se mencionó, los ingresos que obtenga el Fideicomiso Controlador deberán ser reconocidos directamente por los fideicomisarios al ser un vehículo transparente para efectos fiscales, por lo que las SIEFORES al no ser contribuyentes del ISR, no estarán obligadas a realizar pagos provisionales por los ingresos que obtengan por conducto del Fideicomiso.

(2) Tratamiento aplicable a Tenedores Personas Morales

a. Tratamiento General

Considerando que tanto el Fideicomiso como el Fideicomiso Controlador calificarían como fideicomisos a través de los cuales no se realizan actividades empresariales en la medida en que al menos 90% de los ingresos que se generen a través de ellos sean considerados pasivos, los tenedores que sean personas morales residentes en México para efectos fiscales (los "Tenedores Personas Morales") estarán sujetos al pago del ISR por los ingresos que les sean atribuibles derivados de las inversiones realizadas a través del Fideicomiso y del Fideicomiso Controlador, según corresponda.

Los Tenedores Personas Morales tendrán la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio los ingresos que perciban a través del Fideicomiso en los términos del Título II de la Ley del ISR, en la proporción que les corresponda, pudiendo disminuir de dichos ingresos las deducciones autorizadas.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos del ISR a través del Fideicomiso Controlador, esa pérdida sólo podrá ser amortizada contra las utilidades fiscales obtenidas a través de dicho fideicomiso en los diez ejercicios siguientes, hasta agotarla.

De la misma manera, en caso de que al final del ejercicio el Fideicomiso genere una pérdida fiscal para efectos del ISR, esa pérdida sólo podrá ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través del Fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

b. Pagos Provisionales

Bajo la legislación y demás disposiciones actualmente aplicables en materia fiscal, el fiduciario del Fideicomiso y el fiduciario del Fideicomiso Controlador, actuando con tal carácter, no estarían obligados a efectuar pagos provisionales de ISR. Sin embargo, los Tenedores Personas Morales deberán considerar los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso Controlador para la determinación de sus pagos provisionales, junto con el resto de sus ingresos acumulables.

(3) *Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

a. Tratamiento General

Considerando que tanto el Fideicomiso como el Fideicomiso Controlador calificarían como fideicomisos a través de los cuales no se realizan actividades empresariales en la medida en que al menos 90% de los ingresos que se generen a través de ellos sean considerados pasivos, los tenedores que sean personas físicas residentes en México para efectos fiscales (los "Tenedores Personas Físicas") estarán sujetos al pago del ISR por los ingresos que les sean atribuibles derivados de las inversiones realizadas a través del Fideicomiso y del Fideicomiso Controlador, según corresponda.

Los Tenedores Personas Físicas tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio los ingresos que perciban a través del Fideicomiso para efectos de ISR en los términos del Título IV de la Ley del ISR, en la proporción que les corresponda, pudiendo disminuir de dichos ingresos las deducciones autorizadas.

En caso de que al final del ejercicio se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través del Fideicomiso Controlador, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través de dicho fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

De la misma manera, en caso de que al final del ejercicio el Fideicomiso genere una pérdida fiscal para efectos de ISR, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través del Fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

b. Pagos Provisionales

Bajo la legislación y demás disposiciones actualmente aplicables en materia fiscal, el fiduciario del Fideicomiso y el fiduciario del Fideicomiso Controlador, actuando con tal carácter, no estarían obligados a efectuar pagos provisionales de ISR.

(4) *Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes en el Extranjero*

a. Tratamiento General

Considerando que tanto el Fideicomiso como el Fideicomiso Controlador calificarían como fideicomisos a través de los cuales no se realizan actividades empresariales en la medida en que al menos 90% de los ingresos que se generen a través de ellos sean considerados pasivos, los tenedores que sean personas residentes en el extranjero para efectos fiscales (los "Tenedores Residentes en el Extranjero") estarán sujetos al pago del ISR por los ingresos que les sean atribuibles derivados de las inversiones realizadas a través del Fideicomiso y del Fideicomiso Controlador, según corresponda.

En este caso, de acuerdo con la LISR el intermediario financiero determinará el monto gravable de dichos ingresos de cada residente en el extranjero en los términos del Título V de la LISR y efectuará las retenciones del impuesto que correspondan en cada caso, las cuales se determinarán considerando el tipo de ingreso, la naturaleza y el país de residencia de cada Tenedor Residente en el Extranjero, así como los beneficios que en su caso resultaran aplicables al amparo de algún convenio para evitar la doble tributación del que México sea parte.

De conformidad con la LISR, las tasas de retención aplicables a los ingresos atribuibles a los Tenedores Residentes en el Extranjero oscilan entre 4.9% y 40%, dependiendo del tipo de ingreso, así como de la naturaleza y país de residencia de dichos tenedores.

B. Efectos Fiscales de la Enajenación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles tienen el carácter de títulos de crédito. En el caso particular, cada uno de los Certificados Bursátiles confiere a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, en el caso de que éstas se actualicen y de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo generado por las Inversiones que realice el Fideicomiso a través del Fideicomiso Controlador, así como en los Vehículos de Inversión. Los Certificados Bursátiles no confieren a los Tenedores derechos sobre una parte del derecho de propiedad de los bienes afectos al patrimonio del Fideicomiso.

En este sentido, para efectos fiscales la enajenación de los Certificados Bursátiles debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de bienes inmuebles, particularmente considerando lo dispuesto por cierto criterio normativo emitido por las autoridades fiscales.

B.1. ISR

(1) Tratamiento Fiscal aplicable a las SIEFORES

Como regla general, la enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su tenedor derecho sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles, se considera como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR. De conformidad con la Ley del ISR, la ganancia derivada de la enajenación de títulos de crédito colocados entre el gran público inversionista se considera interés para efectos de ISR.

En el caso concreto, en virtud de que los Certificados Bursátiles no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio del Fideicomiso Controlador, la enajenación de los Certificados Bursátiles podría ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación podría ser considerada como interés atribuible a los Tenedores de los Certificados Bursátiles para efectos de dicho impuesto.

Al respecto, en la medida en que los Tenedores sean SIEFORES, la ganancia derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles, no obstante ser considerada como interés, no deberá estar sujeta al pago de ISR ya que dichas sociedades no son contribuyentes del ISR.

(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales

En virtud de que los Certificados Bursátiles no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio del Fideicomiso Controlador, la enajenación de los Certificados Bursátiles debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Morales, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Morales.

Los Tenedores Personas Morales deberán considerar la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles como interés acumulable sujeto al pago de ISR. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.46% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los Tenedores Personas Morales contra el ISR causado por éstos al cierre del ejercicio.

(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas

En virtud de que los Certificados Bursátiles no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, la enajenación de los Certificados Bursátiles debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Físicas, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Físicas.

Los Tenedores Personas Físicas deberán considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR el interés real que resulte de restar a la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles, el ajuste por inflación. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.46% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los Tenedores Personas Físicas contra el ISR causado por éstos al cierre del ejercicio.

B.2. IVA

(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio del Fideicomiso Controlador, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores que sean SIEFORES.

(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derecho sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio del Fideicomiso Controlador, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Morales.

(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, en virtud de que los Certificados Bursátiles deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Físicas.

43. Depositario

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

44. Posibles Adquirentes

Los Certificados Bursátiles únicamente podrán ser adquiridos por inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en oferta pública inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y, en especial, la incluida en la Sección 1) *INFORMACIÓN GENERAL* — c) *Factores de Riesgo* de este Prospecto.

45. Representante Común

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

46. Remoción del Representante Común

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

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

47. Intermediario Colocador

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

48. Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV mediante oficio No. 153/11257/2018 de fecha 19 de enero de 2018 autorizó la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública restringida de los mismos.

El presente Prospecto podrá consultarse en internet en las páginas www.bmv.com.mx; www.gob.mx/cnbv y www.cibanco.com

b) Destino de los Fondos

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

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

- **(i)** pagar o reembolsar al Administrador y/o a sus Afiliadas, en su caso, \$12,494,989.30 (doce millones cuatrocientos noventa y cuatro mil novecientos ochenta y nueve Pesos 30/100) por concepto de Gastos de Emisión y Colocación que representa el 2.53% (dos punto cincuenta y tres por ciento) de los recursos de la Emisión Inicial; **(ii)** previa Instrucción del Administrador se constituirá la Reserva para Gastos en la Cuenta de Reserva para Gastos, para lo cual el Fiduciario transferirá de la Cuenta General a la Cuenta de Reserva para Gastos la cantidad de \$25,000,000.00 (veinticinco millones de Pesos 00/100) que representa el 5.06% (cinco punto dieciséis por ciento) de los recursos de la Emisión Inicial y **(iii)** previa instrucción del Comité Técnico, constituir la Reserva para Gastos de Asesoría, para lo cual el Fiduciario transferirá de la Cuenta General a la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría la cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 que representa el 2.02% (dos punto cero dos por ciento) de los recursos de la Emisión Inicial.
- El Fiduciario con cargo a la Cuenta General depositará en la Cuenta de Inversiones el Monto Invertible resultante de dicha Cuenta General, y aplicará dichos recursos de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, entre otras cosas para: **(i)** realizar Aportaciones del Fideicomiso; **(ii)** pagar o reembolsar Gastos de Inversión; y **(iii)** reconstituir o completar la Reserva para Gastos.

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

Los recursos netos de la Emisión Inicial que obtendrá el Emisor ascienden a \$446,483,729.25 (cuatrocientos cuarenta y seis millones cuatrocientos ochenta y tres mil setecientos veintinueve Pesos 25/100 M.N.), mismos que, junto con la Aportación Inicial del Fideicomitente de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), serán distribuidos en las Cuentas del Fideicomiso de la siguiente manera:

Cuenta General	\$446,483,829.25
Cuenta de Reserva de Gastos	\$25,000,000.00
Cuenta de Reserva de Gastos de Asesoría	\$10,000,000.00

Cuentas de Inversiones	\$0.00
Cuenta de Distribuciones	\$0.00
Cuenta del Fideicomisario en Segundo Lugar	\$0.00
Total	\$411,483,829.25

c) Plan de Distribución

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V. actuará como intermediario colocador y ofrecerá los Certificados Bursátiles conforme a la modalidad de mejores esfuerzos, según se describe en el Contrato de Colocación. El Intermediario Colocador podrá celebrar contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador, lo cual en su caso, será divulgado en el Aviso de Oferta Pública.

El Intermediario Colocador colocará los Certificados Bursátiles de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, el Contrato de Colocación, en el Acta de Emisión y en los términos de las autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos.

Al tratarse de una oferta pública restringida el Intermediario Colocador verificará y únicamente colocará los Certificados Bursátiles entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, de conformidad con el Contrato de Colocación y con el presente Prospecto. Dichos inversionistas participarán en la oferta pública restringida en igualdad de términos y condiciones. En caso de que participen otras casas de bolsa a través de un sindicato colocador, éstas deberán verificar y únicamente colocarán los Certificados Bursátiles entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas.

Debido a la naturaleza restringida de la oferta pública que se describe en el presente Prospecto, el plan de distribución de los Certificados Bursátiles tiene como objetivo alcanzar una base de inversionistas representativa del mercado de inversionistas institucionales e inversionistas calificados mexicanos dentro del que se encuentran las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, instituciones de mutualistas, de seguros y de fianzas, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y sociedades de inversión conforme a la legislación que las rige, asimismo y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como inversionistas calificados para participar en ofertas públicas restringidas considerados como parte de la banca patrimonial (personas físicas y morales), que participan en el mercado mexicano, entre otros.

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

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizarán los medios comunes para la recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica y correo electrónico entre otros), a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. Al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro, los potenciales inversionistas se someten a las prácticas de mercado respecto de la modalidad de asignación discrecional. El Intermediario Colocador informará a los inversionistas potenciales las características generales de los Certificados

Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública, el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha, a través de EMISNET en la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado "Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública".

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

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

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

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

El Intermediario Colocador considera que no tiene conflicto de interés alguno con el Administrador, sus Afiliadas ni con el Fiduciario respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Hasta donde tienen conocimiento el Administrador y el Intermediario Colocador, los principales accionistas, administradores o miembros del consejo de administración o del Comité Técnico, según resulte aplicable, del Fideicomiso, del Administrador y Personas Relacionadas de los mismos, no tienen la intención de suscribir Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Sin embargo, el Intermediario Colocador y el Administrador no pueden garantizar

que cualquiera de dichas Personas o una sola de dichas Personas adquirirá los Certificados Bursátiles en un futuro.

Ni el Administrador ni el Intermediario Colocador tiene conocimiento de que una Persona Relacionada o alguno de los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Administrador tienen la intención de adquirir más del 5% de los Certificados Bursátiles en la oferta. Sin embargo, el Intermediario Colocador y el Administrador no pueden garantizar que cualquiera de dichas Personas o una sola de dichas Personas no adquirirá el 5% o más de los Certificados Bursátiles en el futuro.

Por tratarse de una oferta pública restringida, cualquier persona moral con el carácter de inversionista institucional que desee invertir en los valores objeto de la presente Emisión, tendrá la posibilidad de participar en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir los valores en comento, excepto en caso de que su perfil de inversión no lo permita.

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

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V., en su carácter de Intermediario Colocador, ha colocado [●] títulos que representan el [●]% de la Emisión Inicial.

d) Gastos Relacionados con la Oferta

El total de los gastos relacionados con la Emisión Inicial es de aproximadamente \$47,516,270.75 (cuarenta y siete millones quinientos dieciséis mil doscientos setenta Pesos 75/100). Una vez cubiertos los Gastos de Emisión y Colocación correspondientes, se estima que el Monto de la Emisión Inicial que se obtendrá de la Emisión Inicial de los Certificados ascenderá aproximadamente a \$446,483,729.25 (cuatrocientos cuarenta y seis millones cuatrocientos ochenta y tres mil setecientos veintinueve Pesos 25/100 M.N.).

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

CONCEPTO	MONTO	IVA	TOTAL
Derechos por estudio y trámite ante la CNBV	\$20,234.00	N/A	\$20,234.00
Derechos por estudio y trámite ante la BMV	\$17,900.00	\$2,864.00	\$20,764.00
Pago de derechos de inscripción en el RNV que lleva la CNBV	\$345,800.00	N/A	\$345,800.00
Listado en la BMV	\$173,641.00	\$27,782.56	\$201,423.56
Comisión del Intermediario Colocador	\$12,350,000.00	\$1,976,000.00	\$14,326,000.00
Comisión de Estructuración	\$13,500,000.00	\$2,160,000.00	\$15,660,000.00
Honorarios del Fiduciario por aceptación y primera anualidad	\$510,000.00	\$81,600.00	\$591,600.00
Honorarios del Representante Común por aceptación y primera anualidad	\$631,000.00	\$100,960.00	\$731,960.00
Honorarios del Fiduciario del Fideicomiso Controlador por aceptación	\$261,000.00	\$41,760.00	\$302,760.00

y primera anualidad			
Honorarios del asesor legal operación	\$8,505,340.00	\$1,360,854.40	\$9,866,194.40
Honorarios del asesor fiscal operación	\$2,126,335.00	\$340,213.60	\$2,466,548.60
Honorarios de asesor legal del Intermediario Colocador	\$1,078,968.76	\$172,635.00	\$1,251,603.76
Honorarios de asesores legales de los inversionistas	\$457,300.00	\$73,168.00	\$530,468.00
Honorarios del Auditor Externo	\$380,000.00	\$60,800.00	\$440,800.00
Gastos relacionados con la oferta y promoción	\$605,271.06	\$96,843.37	\$702,114.43
Honorarios, gastos notariales y otros	\$50,000.00	\$8,000.00	\$58,000.00
Total:	\$41,012,789.82	\$6,503,480.93	\$47,516,270.75

Los asesores externos que han participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles, así como a asesorar al Fideicomitente y al Fiduciario en la preparación de los Documentos de la Operación. Salvo por la opinión legal preparada por Nader, Hayaux y Goebel, S.C. y la opinión fiscal preparada por el tercero independiente autorizado para emitir dictámenes fiscales, los demás asesores que participaron en la Emisión no emitieron informe u opinión alguna con motivo de la asesoría prestada.

e) Funciones del Representante Común

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

- (a)** suscribir el Acta de Emisión y el Título que documente los Certificados Bursátiles, para hacer constar su aceptación del cargo, así como de sus obligaciones y facultades;
- (b)** verificar la constitución del Fideicomiso;
- (c)** verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- (d)** verificar, a través de la información que para tales fines le sea proporcionada, el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Fideicomiso, al Título, al Acta de Emisión y al Contrato de Administración, así como notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario o del Administrador (o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador), conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (e)** convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del Título que documenta los Certificados Bursátiles y el Fideicomiso así lo requieran o cuando de manera justificada lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos en una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar sus resoluciones;
- (f)** llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones adoptadas en las Asambleas de Tenedores;
- (g)** otorgar, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores y en representación de los Tenedores, los documentos y contratos y sus modificaciones, que deban celebrarse con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;
- (h)** ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores;
- (i)** actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con los Certificados Bursátiles y el Fideicomiso así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

- (j)** solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Título y del Fideicomiso. El Fiduciario y el Administrador deberán proporcionarle de forma oportuna dicha información, en el entendido que el Representante Común asumirá que dicha información es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para llevar a cabo sus funciones de supervisión;
- (k)** proporcionar a cualquier Tenedor las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida para tal efecto el Indeval y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso;
- (l)** verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, en el Título y en el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás partes de dichos documentos (excepto de las obligaciones de índole fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos que no tengan una relación directa con las Distribuciones del Fideicomiso y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores bajo los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Con el propósito de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, y a las demás partes de los Documentos de la Operación, así como a las personas que les presten servicios en relación con los Certificados Bursátiles o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el inciso anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, aceptaciones de su encargo y/o la celebración de los contrato de prestación de servicios correspondientes, se entenderá que dichas Personas reconocen y aceptan las obligaciones previstas en el inciso (l) anterior.

En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan el Fideicomiso Controlador, los Vehículos de Inversión, las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Fideicomiso, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer del conocimiento de los Tenedores dicha información, sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo de dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en el Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores, legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste razonablemente requiera conforme a los plazos que razonablemente determine.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en el párrafo anterior cuando lo estime conveniente, en el entendido que dichas visitas o revisiones podrán realizarse una vez cada año o con una periodicidad mayor en caso de considerarlo necesario, mediando notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Fideicomiso, el Título o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, que haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente, a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de la Operación, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común, en el entendido, que dicha revelación no se considerará un incumplimiento de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Operación. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del evento relevante respectivo dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, el Representante Común deberá llevar a cabo dicha publicación inmediatamente;

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la ley aplicable. En dicho caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto, y en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la ley aplicable, salvo en caso de dolo, mala fe o negligencia del Representante Común. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia

del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles;

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el "**Personal**"), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado del desempeño del Fideicomiso Controlador, los Vehículos de Inversión, las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, y tampoco deberán revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica del Fideicomiso Controlador, los Vehículos de Inversión, las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y éstos estarán obligados a proporcionar la información relacionada con estos temas;

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

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

- (m)** estar obligado a actuar con oportunidad ante eventos que pudieran perjudicar a los Tenedores, así como a rendir cuentas de su administración, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo;
- (n)** en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y en los demás documentos base de la Emisión de los que sea parte, incluyendo el Título, la legislación aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando las cantidades a que tuvieren derecho 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 que corresponda o de las disposiciones aplicables, serán obligatorios para y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna a cargo de su propio patrimonio, para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar conforme al Fideicomiso, el Título correspondiente y la legislación aplicable; en el entendido que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común podrá ser removido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, 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.

f) Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta

Institución	Nombre(s)
Fideicomitente y Administrador Go Proyectos, S.A. de C.V.	Francisco Javier Azcúnaga S. Rogelio Reyes Romo
Coinversionista Carza, S.A.P.I. de C.V.	Marcelo Zambrano Lozano Rogelio Zambrano Garza
Fiduciario CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Cristina Reus Medina
Representante Común Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Elena Rodríguez Moreno
Agente Estructurador Evercore Partners México, S. de R.L	Augusto Arellano Ostoa Armando Jorge Marcos Penilla Sandra González Quiroga
Intermediario Colocador Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.	Sergio Sánchez García Gonzalo Fernández Castilla María Fernanda Reyes Ada Ramírez
Asesor Legal del Fideicomitente Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Michell Nader S. Gunter A. Schwandt G. Mario de la Portilla G.
Asesor Fiscal Externo Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Adalberto Valadez H.
Auditor Externo Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C., miembro de Deloitte en México	Rubén González Girón

<p style="text-align: center;">Asesor Legal del Intermediario Colocador</p> <p>Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.</p>	<p style="text-align: center;">Rodrigo Castelazo F.</p>
<p style="text-align: center;">Tercero independiente autorizado para emitir dictámenes fiscales</p> <p>Grupo KMC Campos y Campo, S.C.</p>	<p style="text-align: center;">Enrique Rentería López</p>

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Francisco J. Azcúnaga Sánchez, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Avenida Vasconcelos 799 Pte., Garza García, Nuevo León, teléfono 81 8124 2300 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico inversionistas@carza.com.

Los asesores legales de ciertos inversionistas Mijares, Angoitia, Cortés y Fuentes, S.C., revisaron los Documentos de la Operación y prepararon el memorándum que se ha dado a conocer al público inversionista a través de la página de CNBV y BMV, mismo que se adjunta al presente Prospecto como **Anexo I**.

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

Políticas y Criterios de Participación del Coinversionista y Fondos Paralelos

Para consultar información relacionada con los términos a los que se sujetará la coinversión y nuestra relación con el Coinversionista, así como la constitución y participación de Fondos Paralelos, favor de referirse a las Secciones 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* – (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* – (H) *Estructura; Régimen de Inversiones* y 3) *Secciones 3) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* – (a) *Contrato de Coinversión* de este Prospecto.

3) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

a) Descripción General

El propósito de la presente operación es llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles entre el público inversionista. Los Certificados Bursátiles se emitirán conforme al Fideicomiso y al Acta de Emisión por medio de un esquema de Llamadas de Capital y serán suscritos por los potenciales inversionistas, convirtiéndose en Tenedores.

El vehículo permite invertir en toda la cadena de valor inmobiliario, aprovechando la amplia experiencia y capacidades Carza. El objetivo final es crear, a través del Fideicomiso, un portafolio de activos inmobiliarios desarrollados por Carza en México, con inversiones que ofrezcan oportunidades atractivas para maximizar el potencial de valor. El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos y la apreciación del capital por la plusvalía que este tipo de inversiones genera al momento de su venta (venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado).

Los Certificados Bursátiles son valores cuyo rendimiento se encuentra vinculado a activos subyacentes, principalmente desarrollos residenciales, que otorgan derechos sobre sus frutos o productos; dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir cantidad alguna por concepto de principal e intereses, tal y como se explica más adelante.

Los Certificados Bursátiles incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en las Distribuciones del Fideicomiso en forma proporcional a su tenencia, las cuales serán recibidas por el Fiduciario en forma de Distribuciones del Fideicomiso Controlador, dependiendo de los resultados de los Proyectos Inmobiliarios.

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

El monto de las Distribuciones del Fideicomiso, en su caso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos Inmobiliarios. Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual serán emitidos, y tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos Inmobiliarios que se lleven a cabo.

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

El Fideicomiso constituye un vehículo a través del cual se pretende, entre otras cosas, efectuar Inversiones directamente a través del Fideicomiso Controlador e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir los Derechos Cedidos y flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, el Fiduciario celebrará el Contrato de Administración con Go Proyectos, S.A. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión y administración de dichas inversiones y la identificación e implementación de Desinversiones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán, cuando así se requiera en términos del Contrato de Fideicomiso o de la legislación aplicable, aprobar las

Aportaciones del Fideicomiso para la realización de los Proyectos Inmobiliarios en la medida en que se encuentre vigente el Periodo de Inversión o, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, salvo en ciertos casos de excepción.

Los fines principales del Fideicomiso consisten en que el Fiduciario lleve a cabo todas las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones previstas en la Cláusula 5 del Fideicomiso, incluyendo sin limitar: **(i)** emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública restringida de los mismos a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, en su caso, las Ofertas Adicionales, así como cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; **(ii)** adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; **(iii)** distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; **(iv)** efectuar Inversiones directamente a través del Fideicomiso Controlador e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir los Derechos Cedidos y flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión; **(v)** llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; **(vi)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de los Tenedores, en su caso, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vii)** realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

Las inversiones del Fideicomiso estarán dedicadas principalmente, pero no exclusivamente, al desarrollo de proyectos residenciales.

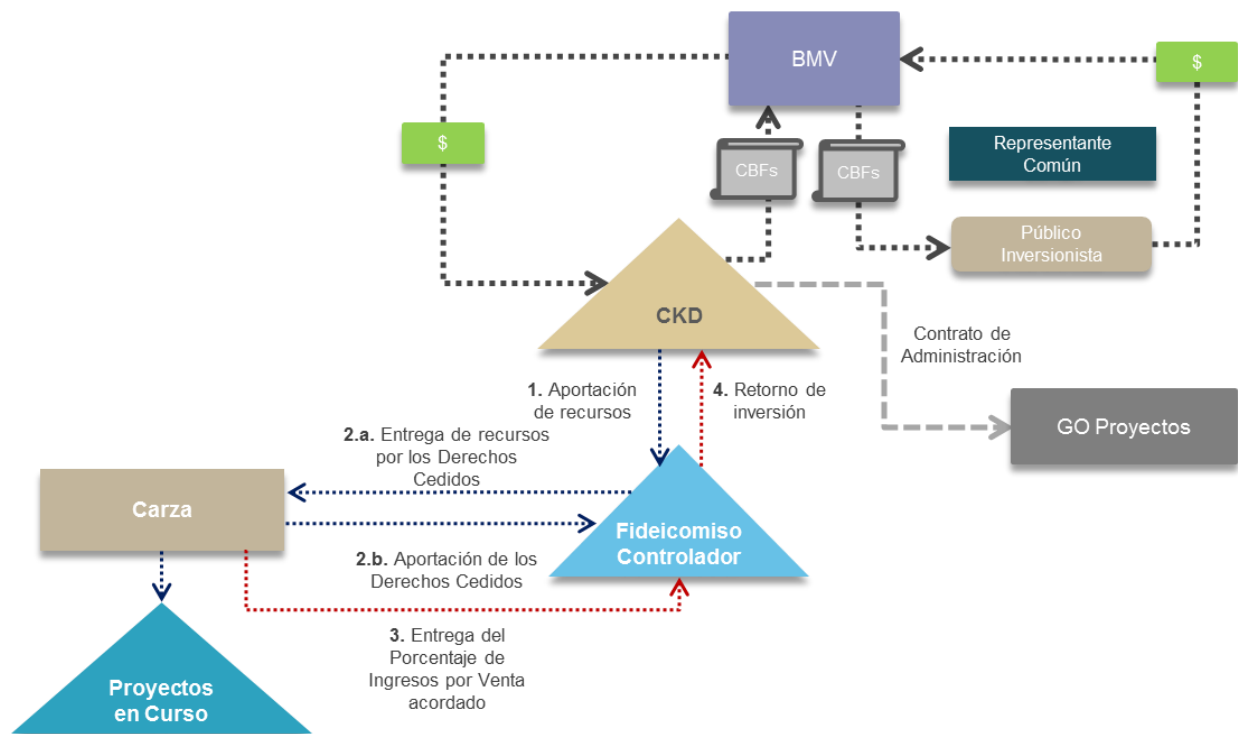
Todas las Inversiones deberán llevarse a cabo en territorio nacional. Para ser presentadas por el Administrador y aprobadas en términos del Fideicomiso, los Proyectos Inmobiliarios deberán cumplir con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el Anexo H del Contrato de Fideicomiso Emisor.

El Administrador procurará mantener un sano equilibrio de diversificación dentro de dos o más de los siguientes tipos de desarrollos:

- vivienda unifamiliar,
- vivienda condominal (departamentos),
- desarrollo de lotes residenciales, y
- desarrollos comerciales y usos mixtos

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

Inversiones en Proyectos en Curso



El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en Proyectos en Curso que sean presentados por el Administrador al Fideicomiso y cumplan con los Requisitos de Elegibilidad.

Las Inversiones en Proyectos en Curso (incluyendo la valuación de los flujos de cada Proyecto en Curso y la determinación del porcentaje de venas respectivo) deberán ser aprobadas por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de conformidad con los Niveles de Autorización y con las políticas de operaciones con partes relacionadas que se describen en este Prospecto. Favor de referirse a la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – k) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés* y la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor - (F) Asamblea de Tenedores y (G) El Comité Técnico* de este Prospecto.

Para realizar una Inversión en un Proyecto en Curso, el Administrador preparará y propondrá al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, una valuación de los flujos que generará el Proyecto en Curso con base en la Metodología de Valuación, asimismo, dos Valuadores Inmobiliarios propuestos por el Comité Técnico realizarán la valuación de los flujos del Proyecto en Curso en cuestión (que, entre otras cosas, deberán considerar una tasa interna de retorno (neta de cualesquiera Gastos, Gastos de Inversión, y cualesquiera cantidades utilizadas para la constitución o reconstitución de reservas del Fideicomiso) estimada, no garantizada equivalente al 15% para determinar el porcentaje de ventas respectivo); en caso de que la valuación que resulte más baja de las valuaciones realizadas por los Valuadores Inmobiliarios: **(i)** sea superior, o inferior en menos de 10% (diez por ciento) a la valuación propuesta por el Administrador, ésta será considerada la valuación definitiva para realizar la Inversión; o **(ii)** sea inferior en más de un 10% (diez por ciento) a la valuación propuesta por el Administrador, éste y los Valuadores Inmobiliarios podrán

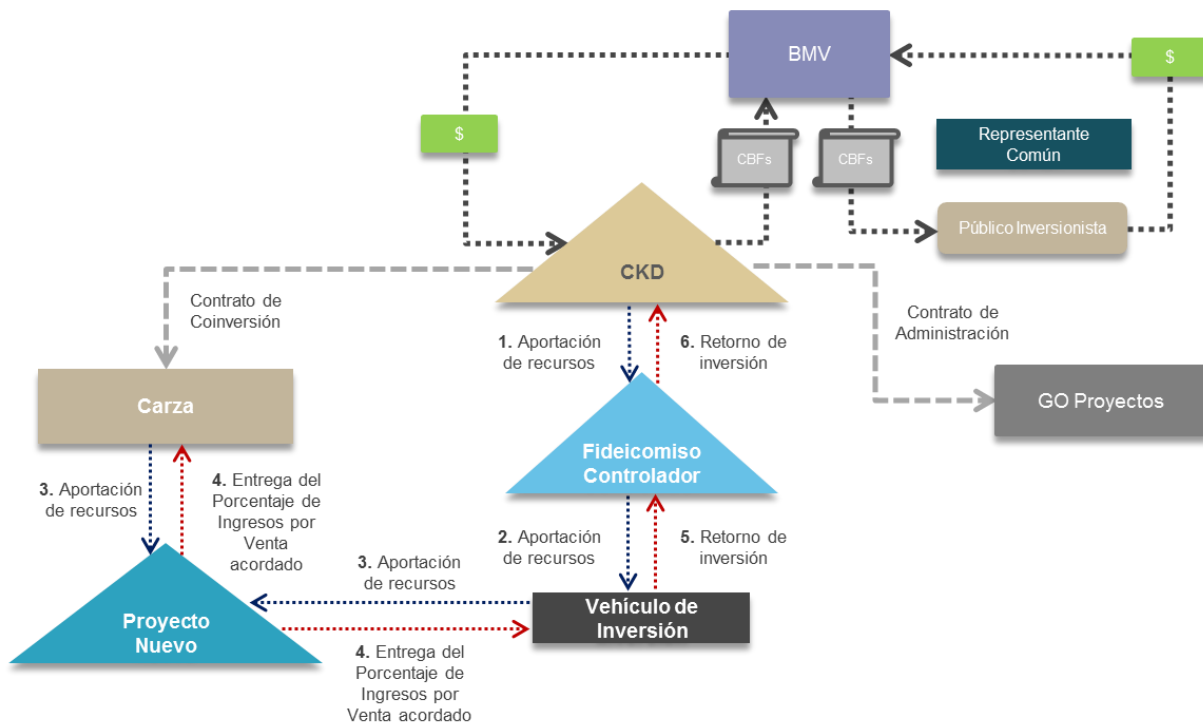
acordar realizar ajustes a las valuaciones realizadas para llegar a un acuerdo respecto a la valuación definitiva para realizar la Inversión, en este caso, si los Valuadores Inmobiliarios y el Administrador **(y)** alcanzan un acuerdo y la valuación correspondiente no resulte inferior en más de un 10% (diez por ciento) de la propuesta del Administrador, ésta será considerada como la valuación definitiva de los flujos del Proyecto en Curso en cuestión, o **(z)** no alcanzan un acuerdo, el Administrador podrá optar por no presentar dicho Proyecto en Curso a consideración de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según sea el caso, en el entendido que el Administrador deberá presentar dicha oportunidad de Inversión a consideración de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según corresponda, dentro de un plazo que no exceda de 6 (seis) meses a partir de la fecha en que haya notificado al Comité Técnico su decisión de no presentar la misma conforme al inciso (z) anterior. Para mayor información acerca del proceso de valuación de Proyectos en Curso, favor de referirse a la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor – (H) Estructura; Régimen de Inversiones – (A) Inversiones en Proyectos en Curso*, de este Prospecto.

Las Inversiones en Proyectos en Curso que hayan sido aprobadas se realizarán de la siguiente manera:

- Las Inversiones que realice el Fiduciario en Proyectos en Curso deberán ser por un monto equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la valuación de los flujos que generará el Proyecto en Curso respectivo (según dicha valuación sea determinada conforme a lo que se señaló en el párrafo anterior).
- El Fideicomiso Emisor aportará recursos al Fideicomiso Controlador a efecto de que éste adquiera del Coinversionista Derechos Cedidos relacionados con la Inversión en el Proyecto en Curso respectivo que hubiere sido aprobada por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.
- El porcentaje de ventas correspondiente a cada Proyecto en Curso deberá ser aprobado por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones.
- El Fideicomiso Controlador recibirá del Coinversionista, de tiempo en tiempo y al menos una vez cada trimestre, los flujos de las ventas de los Proyectos en Curso descontando el pago de créditos y cualquier otra cantidad que sea pagadera a un tercero de conformidad con los documentos del Proyecto en Curso respectivo, en el entendido que únicamente se considerarán aquellas ventas respecto de las cuales el precio haya sido liquidado en su totalidad.
- Los Documentos de la Operación contemplan la figura del Asesor Contable cuyas funciones incluyen, entre otras, auditar y verificar la cobranza y entrega de los flujos de las ventas por el Coinversionista al Fideicomiso Controlador cada vez que sean realizadas las Distribuciones del Fideicomiso Controlador.
- Una vez realizada la cobranza de los Derechos Cedidos correspondientes a la venta de cada Unidad de un Proyecto en Curso, y depositados los recursos correspondientes en las cuentas del Fideicomiso Controlador, el fiduciario del Fideicomiso Controlador realizará las distribuciones del Fideicomiso Controlador al Fideicomiso Emisor y entregará los recursos remanentes en las cuentas del Fideicomiso Controlador al Coinversionista, de conformidad con las instrucciones del Administrador.

- La cobranza de los flujos derivados de Proyectos en Curso correrá a cargo del Coinversionista.
- El Fideicomiso pagará la Comisión Anual del Administrador y otros gastos y, posteriormente, durante la vigencia del mismo, efectuará distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
- Go Proyectos, S.A. de C.V. actuará como Administrador del Fideicomiso y para ello, celebrará el Contrato de Administración con el Fiduciario.

Inversiones en Proyectos Nuevos



El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en Proyectos Nuevos que sean presentados por el Administrador al Fideicomiso y cumplan con los Requisitos de Elegibilidad, una vez que hayan sido aprobados por los órganos internos correspondientes, de conformidad con lo siguiente:

- El Fiduciario Emisor aportará recursos al Fideicomiso Controlador a efecto de que éste, mediante Vehículos de Inversión, realice Inversiones en Proyectos Nuevos, a través de los Fideicomisos de Proyecto que para tales efectos serán constituidos por el Coinversionista y los Vehículos de Inversión.
- Los fines principales de los Fideicomisos de Proyecto serán, entre otras cosas, recibir las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del fiduciario del Fideicomiso Controlador, así como, en su caso, adquirir el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Nuevo de que se trate.
- El monto de los recursos a ser aportados por el Fideicomiso Emisor para la realización de los Proyectos Nuevos será determinado con base en el Presupuesto Inicial que en su momento se presente ante el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.
- Las Aportaciones del Fideicomiso Controlador deberán ser equivalentes al 50% (cincuenta por ciento) del monto señalado en el Presupuesto Inicial respectivo, y el 50% (cincuenta por ciento) restante deberá ser cubierto mediante las Aportaciones del Coinversionista.
- Durante el desarrollo de Proyectos Nuevos cualesquiera gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos que no estén a cargo del Vehículo de Inversión respectivo, derechos y demás erogaciones adicionales que no hayan sido incluidas en el Presupuesto Inicial del Proyecto Nuevo respectivo y que se requieran para realizar o

Llevar a cabo el Proyecto Nuevo respectivo serán cubiertos exclusivamente por el Coinversionista.

- Las Aportaciones del Coinversionista serán aportadas directamente al Fideicomiso de Proyecto que sea constituido para el desarrollo del Proyecto Nuevo respectivo.
- El Coinversionista individualmente, o conjuntamente con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrán causar que los Fideicomisos de Proyecto contraten financiamientos, sujeto al Límite de Apalancamiento, para el desarrollo y edificación de los Proyectos Nuevos (incluyendo sin limitar, la contratación de créditos puente), así como constituir garantías respecto a los Inmuebles sobre los cuales se desarrollen los Proyectos Nuevos.
- El Administrador procurará mantener un sano equilibrio de diversificación dentro de dos o más de los siguientes tipos de desarrollos: **(i)** vivienda unifamiliar, **(ii)** vivienda condominal (departamentos), **(iii)** desarrollo de lotes residenciales, y **(iv)** desarrollos comerciales y de usos mixtos, sujetándose a los siguientes límites respecto al Monto Máximo de la Emisión:

Tipo	Porcentaje Máximo
Casas	75%
Departamentos	65%
Lotes (para uso predominantemente residencial)	30%
Desarrollos comerciales y de usos mixtos	15%

- El Coinversionista deberá mantener la coinversión por el mismo tiempo que los Vehículos de Inversión respectivos mantengan su inversión en los Fideicomisos de Proyecto respectivos.
- En virtud de lo anterior, los Vehículos de Inversión tendrán derecho a recibir un porcentaje de las ventas en los Proyectos Nuevos, en el entendido que únicamente se considerarán aquellas ventas respecto de las cuales el precio haya sido liquidado en su totalidad. El Fideicomiso Controlador distribuirá dichos fondos al Fideicomiso.
- La determinación del porcentaje de ventas que le corresponda recibir a cada Vehículo de Inversión, será determinado de forma preliminar por el Administrador conforme a la metodología establecida en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que el Administrador deberá contratar a un Valuador Inmobiliario para revisar sus cálculos.
- El Fideicomiso Emisor pagará la Comisión Anual del Administrador y otros gastos y, posteriormente, durante la vigencia del mismo, efectuará distribuciones a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme a la cascada de pagos descrita en el presente Prospecto.

Efectivo Excedente

Una vez que haya concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión **(a)** el saldo del Monto Invertible disponible en la Cuenta de Inversiones y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso; **(b)** el monto de las Aportaciones del Fideicomiso que no hubieren sido destinadas al Fideicomiso Controlador; **(c)** los recursos aportados al Fideicomiso Controlador que no se hubieren destinado a las Inversiones y que no sean Inversiones de Seguimiento para el Proyecto que corresponda; y **(d)** cualquier rendimiento derivado de Inversiones Permitidas sobre dichas cantidades de conformidad con la Cláusula 19 del Fideicomiso; deberá ser transferido a la Cuenta de Distribuciones para ser entregado a los Tenedores como Distribuciones del Fideicomiso.

Financiamiento

El Fideicomiso podrá obtener financiamiento con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos previstos en esta sección:

(i) el Fideicomiso Emisor únicamente podrá contratar Líneas de Suscripción;

(ii) los financiamientos **(a)** con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder el 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Compromisos Restantes de los Tenedores, en el entendido que para efectos de dicho cálculo, no deberán ser tomados en cuenta los financiamientos (incluyendo sin limitar créditos puente) que contraten los Fideicomisos de Proyecto; y **(b)** los financiamientos contratados a nivel Fideicomisos de Proyecto no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de las ventas del Proyecto Nuevo respectivo, calculado en la fecha en que se contrate el financiamiento en cuestión, (conjuntamente el inciso (a) y (b), el "**Límite de Apalancamiento**");

(iii) los Tenedores deberán, en Asamblea Ordinaria de Tenedores, discutir y, en su caso, aprobar el o los financiamientos de conformidad con el Límite de Apalancamiento, así como los términos y condiciones de los mismos, cuando éstos excedan el 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas financiamientos se adquieran de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se adquiera el primer financiamiento, y que por sus características puedan considerarse como uno solo;

(iv) el Administrador deberá supervisar que el Fideicomiso cumpla con el Límite de Apalancamiento. El Comité Técnico y el Representante Común tendrán en todo momento la facultad de requerir por escrito al Administrador un informe justificado respecto del cumplimiento del Límite de Apalancamiento; y

(v) las cantidades con las que se paguen Inversiones y Gastos de Inversión que provengan de créditos contratados por el Fiduciario o los Vehículos de Inversión no se considerarán para determinar el monto al cual asciende el "Monto Solicitado a los Tenedores" para efectos de lo previsto en la Sección 8.1.2 del Fideicomiso; en el entendido, que las cantidades que provengan de dichos créditos podrán utilizarse como Efectivo Distribuible si así lo determina el Administrador.

Comité Técnico

El Fideicomiso contará con un Comité Técnico, el cual estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, para lo cual dichos miembros deberán ajustarse a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. El requisito de independencia se calificará respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del Contrato de Fideicomiso como de Administrador así como de los Vehículos de Inversión.

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico en los términos del Contrato de Fideicomiso, según se describe en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso – iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor - (G) Comité Técnico* de este Prospecto.

La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV y EMISNET. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por aquellos miembros designados por el Administrador.

Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establecerá un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión del Administrador al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones, para la realización de las Inversiones. Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al Fiduciario, el Comité de Inversiones podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso y Vehículos de Inversión. El Comité de Inversiones estará integrado por los siguientes miembros:

- Marcelo Zambrano Lozano
- Rogelio Zambrano Garza
- Mario de la Garza Caballero
- José Salgado Escarpita
- Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo
- Francisco Javier Azcúnaga Sánchez

Así como por cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

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

El Comité de Inversiones actuará siempre como cuerpo colegiado. A falta de designación expresa por la asamblea de accionistas o el consejo de administración del Administrador, en su caso, el Comité de Inversiones, en su primera sesión, deberá nombrar de entre a sus

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

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

Ejemplos numéricos de Distribuciones del Fideicomiso*

****La información es ilustrativa presentada de manera anual, calculada mensualmente, y no se refiere a proyectos en específico.***

Proyectos en Curso Mx\$

Considerando un porcentaje de ventas para el Fideicomiso de 11.5%

Flujo del Proyecto	1	2	3	TOTAL
Ventas	\$44,626	\$356,472	\$303,864	\$731,395
Egresos:	\$100,200	\$260,161	\$174,311	\$535,811
Crédito Puente				
Disposiciones	\$118,381	\$239,131	\$117,823	\$475,334
Intereses 9.0%	\$3,446	\$11,514	\$6,504	\$21,464
Flujo Operativo	\$43,828	\$75,702	\$29,578	\$174,120
Flujo Acumulado	\$43,828	\$119,530	\$149,108	

VPN \$137,827

% de ventas	1	2	3	
Inversión CKD	-\$68,914	\$0	\$0	
Flujo de ventas a CKD	\$5,121	\$40,906	\$34,869	\$83,929
Flujo TOTAL	-\$63,793	\$40,906	\$34,869	11.5%

TIR 20.4%

Gastos Estimados	1	2	3
Gastos estimados de la emisión	\$1,510	\$0	\$0
Comisión de Administración	\$175	\$700	\$585
Comisión compra de terreno	\$0	\$0	\$0
Gastos de operación	\$46	\$278	\$279
TOTAL	\$1,731	\$978	\$864

% de ventas	1	2	3
Flujo TOTAL	-\$65,524	\$39,928	\$34,005

TIR Anual 15.00%

Proyectos Nuevos Mx\$

Considerando un porcentaje de ventas para el Fideicomiso de 18.32%

Flujo del Proyecto	1	2	3	4	5	6	TOTAL
Ingreso total	\$0	\$325,807	\$691,340	\$748,721	\$810,864	\$858,813	\$3,435,545
Egresos:	\$17,544	\$777,165	\$525,019	\$562,944	\$603,041	\$445,288	\$2,931,003
Crédito Puente							
Disposiciones	\$0	\$283,051	\$383,893	\$414,545	\$447,036	\$327,572	\$1,856,098
Intereses 9.0%	\$0	\$6,718	\$4,695	\$3,085	\$3,327	\$2,590	\$20,416
Flujo Operativo	-\$17,544	-\$364,477	\$101,163	\$185,314	\$207,275	\$372,395	\$484,126
Flujo Acumulado	-\$17,544	-\$382,021	-\$280,859	-\$95,545	\$111,731	\$484,126	

TIR 26.92%

% de ventas	0	1	2	3	4	5	6
Inversión	\$0	\$0	-\$336,049	\$0	\$0	\$0	\$0
Flujo por ventas	\$0	\$0	\$59,637	\$126,649	\$137,161	\$148,545	\$157,399
Flujo TOTAL	\$0	\$0	-\$276,412	\$126,649	\$137,161	\$148,545	\$157,399

TIR 26.92%

Flujos total	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	TOTAL
Ejemplo Nuevo	\$0	-\$276,412	\$126,649	\$137,161	\$148,545	\$157,399	\$293,343

TIR antes de gastos, comisiones y waterfall 26.9%

Gastos estimados de la emisión	-\$7,361	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	-\$7,361
Comisión de Administración	-\$854	-\$3,416	-\$2,854	-\$1,248	-\$1,292	-\$1,085	-\$10,747
Comisión por compra de terreno	\$0	-\$2,866	\$0	\$0	\$0	\$0	-\$2,866
Gastos de operación	-\$226	-\$1,355	-\$1,359	-\$1,402	-\$1,695	-\$2,285	-\$8,322
Gastos Totales	-\$8,441	-\$7,636	-\$4,213	-\$2,650	-\$2,987	-\$3,370	-\$29,296
Flujo total antes de waterfall, gastos y comisiones	-\$8,441	-\$284,048	\$122,437	\$134,511	\$145,558	\$154,030	\$264,047

TIR después de gastos/comisiones, antes de waterfall 23.5%

Para distribuir	\$0	\$57,252	\$122,437	\$134,511	\$145,558	\$154,030	\$613,787
Gastos por pagar con llamada de capital	-\$8,441	-\$5,251	\$0	\$0	\$0	\$0	-\$13,692

Ejemplo Proyecto Nuevo

Contribución de Capital \$ 349,740

Retorno Neto \$ 613,787

(-) Contribución de Capital \$ 349,740

Balance \$ 264,047

(-) Retorno Preferente \$ 79,200

Balance \$ 184,847

Para Administrador \$ 36,969 20%

Para Tenedores \$ 147,878 80%

Balance \$ -

Ganancia Administrador \$ 36,969

Ganancia Inversionistas \$ 576,818

0%	\$ -	Administrador
100%	\$ 79,200	Otros Inversionistas

Ganancia Administrador
\$ 36,969 20% de la Penultima Distribución

Ganancia Inversionista
\$ 349,740 100% de Contribución de Capital
\$ 79,200 100% de Preferred Rate
\$ 147,878 100% del 80% de la Penultima Distribución
\$ 576,818

Tasa de Retorno	Año 1	Año 2	Año 3	Año 5	Año 6
Inversión	\$0	-\$349,740	\$0	\$0	\$0
% Ventas - Gastos	\$0	\$57,252	\$122,437	\$145,558	\$117,060
Inversionistas	\$ -	\$ (292,488)	\$ 122,437	\$ 145,558	\$ 117,060
		21.54%			

Ejemplo numérico de dilución punitiva

Emision							
Monto Máximo de la Emisión	\$5,000	1,000.00	2,000.00	2,375.00	2,791.67	3,351.19	
Llamadas de Capital	4	10	30	45	78	168	
Inversionistas	3						
							Total
Numero de Llamada de Capital	i	Emision	1	2	3	4	4
% Monto Máximo de la Emisión	Yi	20%	30%	10%	20%	20%	100%
Monto de Emisión / Emisión Subsecuente	Pi	1,000.0	1,500.0	500.0	1,000.0	1,000.0	\$ 5,000.00
Precio del certificado	Xi	100.0	50.0	25.0	12.5	6.3	
Certificados Correspondientes a la Emisión	XT	10.0	30.0	20.0	80.0	160.0	
Certificados Emitidos Totales	Ci	10.0	40.0	60.0	140.0	300.0	
Compromiso			3.00	0.50	1.33	1.14	
Inversionista 1							
<u>Compromisos y participación</u>							
Compromiso (%)			33%	33%	33%	33%	
Compromiso (# certificados)			10.00	6.67	26.67	53.33	
Compromiso (\$)			500.00	166.67	333.33	333.33	
Participación (%)		33.33%	33.3%	33.3%	33.3%	33.3%	
Participación (# certificados)		3.33	10.00	6.67	26.67	53.33	
Participación (\$)		333.33	500.00	166.67	333.33	333.33	
<u>Inversión</u>							
Monto invertido en la emisión		333.33	500.00	166.67	333.33	333.33	
Monto total invertido x inversionista		333.33	833.33	1,000.00	1,333.33	1,666.67	
Participación de la inversión		33.3%	41.7%	42.1%	47.8%	49.7%	
<u>Distribuciones</u>							
Certificados adquiridos en la emisión		3.33	10.00	6.67	26.67	53.33	
Certificados adquiridos totales		3.33	13.33	20.00	46.67	100.00	
Participación de las Distribuciones		33.3%	44.4%	44.4%	59.6%	59.6%	
Inversionista 2							
<u>Compromisos y participación</u>							
Compromiso (%)			33.33%	8.33%	8.33%	8.33%	
Compromiso (# certificados)			10.00	1.67	6.67	13.33	
Compromiso (\$)			500.00	41.67	83.33	83.33	
Participación (%)		33.33%	0.00%	8.33%	8.33%	8.33%	
Participación (# certificados)		3.33	-	1.67	6.67	13.33	
Participación (\$)		333.33	-	41.67	83.33	83.33	
<u>Inversión</u>							
Monto invertido en la emisión		333.33	-	41.67	83.33	83.33	
Monto total invertido x inversionista		333.33	333.33	375.00	458.33	541.67	
Participación de la inversión		33.3%	16.7%	15.8%	16.4%	16.2%	
<u>Distribuciones</u>							
Certificados adquiridos en la emisión		3.33	-	1.67	6.67	13.33	
Certificados adquiridos totales		3.33	3.33	5.00	11.67	25.00	
Participación de las Distribuciones		33.3%	11.1%	11.1%	14.9%	14.9%	
Inversionista 3							
<u>Compromisos y participación</u>							
Compromiso (%)			33.33%	33.33%	33.33%	14.29%	
Compromiso (# certificados)			10.00	6.67	26.67	22.86	
Compromiso (\$)			500.00	166.67	333.33	142.86	
Participación (%)		33.3%	33.3%	33.3%	0.00%	14.3%	
Participación (# certificados)		3.33	10.00	6.67	-	22.86	
Participación (\$)		333.33	500.00	166.67	-	142.86	
<u>Inversión</u>							
Monto invertido en la emisión		333.33	500.00	166.67	-	142.86	
Monto total invertido x inversionista		333.33	833.33	1,000.00	1,000.00	1,142.86	
Participación de la inversión		33.3%	41.7%	42.1%	35.8%	34.1%	
<u>Distribuciones</u>							
Certificados adquiridos en la emisión		3.33	10.00	6.67	-	22.86	
Certificados adquiridos totales		3.33	13.33	20.00	20.00	42.86	
Participación de las Distribuciones		33.3%	44.4%	44.4%	25.5%	25.5%	

b) Patrimonio del Fideicomiso

i) Descripción de los activos del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso estará integrado y/o se integrará de tiempo en tiempo con los siguientes activos (el "**Patrimonio del Fideicomiso**"):

- (a)** la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (b)** el Monto Total de la Emisión;
- (c)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo y/o derechos fideicomisarios del Fideicomiso Controlador de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- (d)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen al Fideicomiso Controlador y/o a los Vehículos de Inversión;
- (e)** los recursos derivados de las Distribuciones del Fideicomiso;
- (f)** el Compromiso Restante de los Tenedores;
- (g)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (h)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión, en su caso, del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;
- (i)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y
- (j)** las demás cantidades, bienes y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

ii) Evolución de los activos del Fideicomiso

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

iii) Contratos y acuerdos

(a) Contrato de Fideicomiso Emisor

(A) Descripción del Fideicomiso Emisor

La emisión de Certificados Bursátiles se realiza de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2711 de fecha 19 de enero de 2018

constituido con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de Fiduciario. El Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente Prospecto como **Anexo C**. Las partes del Fideicomiso son las siguientes:

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:	Go Proyectos, S.A. de C.V.
Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple o cualquier Persona que lo sustituya en el desempeño de sus funciones
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados por el Representante Común
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o cualquier Persona que lo sustituya en el desempeño de sus funciones
Administrador:	Go Proyectos, S.A. de C.V. o cualquier Persona que lo sustituya en el desempeño de sus funciones
Coinversionista:	Carza S.A.P.I de C.V.

(B) Patrimonio del Fideicomiso

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

- (a)** la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (b)** el Monto Total de la Emisión;
- (c)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo y/o derechos fideicomisarios del Fideicomiso Controlador de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- (d)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen al Fideicomiso Controlador y/o a los Vehículos de Inversión;
- (e)** los recursos derivados de las Distribuciones del Fideicomiso;
- (f)** el Compromiso Restante de los Tenedores;
- (g)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (h)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión, en su caso, del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;

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

(C) Fines del Fideicomiso

Los fines principales del Fideicomiso consisten en **(i)** emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública restringida de los mismos a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, en su caso, las Ofertas Adicionales, así como cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; **(ii)** adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; **(iii)** distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; **(iv)** efectuar Inversiones directamente a través del Fideicomiso Controlador e indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir los Derechos Cedidos y flujos de efectivo provenientes de los Vehículos de Inversión; **(v)** llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; **(vi)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y/o el Comité Técnico y/o la Asamblea de los Tenedores, en su caso, consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vii)** realizar cualquier acto jurídico o actividad que resulte consistente con lo anterior y con las demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

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

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

(b) de conformidad con lo establecido en la LMV y otras disposiciones aplicables, celebrar los documentos y tomar las acciones que resulten necesarias para llevar a cabo la Emisión, incluyendo suscribir el Título y, en caso de ser necesario, sustituirlo, así como para llevar a cabo el listado, oferta pública restringida y colocación de los Certificados Bursátiles, así como solicitar y obtener de la CNBV, BMV e Indeval, y cualquier otra autoridad, las autorizaciones necesarias para realizar la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles, incluyendo cualquier pago, reembolso o distribución conforme a los mismos, así como constituir y fondear las Cuentas del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso;

(c) que el Fiduciario, por conducto del fedatario público que designe el Administrador: **(i)** lleve a cabo las gestiones necesarias para inscribir el Fideicomiso ante el RUG para dar cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 389 de la LGTOC dentro de los siguientes 30 (treinta) Días Hábiles a la fecha de su celebración; **(ii)** presente cualquier modificación o re-expresión del Contrato de Fideicomiso ante el RUG para su inscripción, a más tardar dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la firma de dicha modificación y/o re-expresión; y **(iii)** mantenga, de conformidad con las instrucciones del Administrador, dichos registros vigentes y actualizados durante el término del Contrato de Fideicomiso y cancele cualesquiera de dichos registros ante el RUG al término del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que todos y cada uno de los costos, honorarios y gastos incurridos en virtud de lo anterior serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

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

(e) que el Fiduciario celebre el Acta de Emisión, lleve a cabo Emisiones de conformidad con lo establecido en los Documentos de la Operación y suscriba el Título de los Certificados Bursátiles (y en caso de ser necesario sustituirlo) y depositar dicho Título en Indeval;

(f) que el Fiduciario solicite y obtenga de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental, todas las autorizaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo la Emisión Inicial y las Emisiones Subsecuentes, incluyendo sin limitar la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles ante el RNV respecto de las Emisiones Subsecuentes y/o, en su caso, cualquier Emisión derivada de una reapertura y/o ampliación del Monto Máximo;

(g) que el Fiduciario celebre uno o más Contratos de Colocación en relación con los Certificados Bursátiles a ser emitidos por el Fideicomiso, y ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de comisiones, otros gastos e indemnizaciones conforme al mismo, con el fin de consumar la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles que haya sido autorizada por la CNBV, en su caso realizar la oferta pública restringida o privada de Certificados Bursátiles, y realizar pagos conforme al Fideicomiso, el Título respectivo, o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso;

(h) que el Fiduciario celebre con el Representante Común el contrato de prestación de servicios correspondiente, conforme a los términos y condiciones que al efecto le instruya el Fideicomitente, y ejercer los derechos y cumplir las obligaciones previstas en el mismo;

(i) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, en su caso, llevar a cabo la reapertura y/o ampliación de la Emisión en el entendido que la misma no modificará los términos y condiciones de la Emisión salvo autorización expresa de la Asamblea de Tenedores en la que se apruebe la reapertura y/o ampliación y cumplirá con los requisitos establecidos en el artículo 7, fracción VI de la Circular Única;

(j) llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles, así como Emisiones Subsecuentes en su caso, estas últimas de acuerdo a las instrucciones del Administrador y/o del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores,

según corresponda, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico y/o por la Asamblea de Tenedores;

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

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

(m) celebrar el contrato de fideicomiso mediante el cual se constituya el Fideicomiso Controlador y ser titular de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Controlador;

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

(o) ejercer cualesquier derechos que sean consecuencia de la titularidad que tenga sobre los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Controlador, dentro de los cuales se incluye el derecho a recibir distribuciones, así como cumplir con las obligaciones que le correspondan como fideicomisario del Fideicomiso Controlador, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y, en su caso, a través de las terceras personas que en el mismo escrito se designen y a quien se le haya otorgado poder general o especial suficiente conforme a derecho;

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

(q) que el Fiduciario celebre los documentos y realice los demás actos que sean necesarios para la constitución o creación de los Vehículos de Inversión o para la realización de las Inversiones aprobadas en términos del Contrato de Fideicomiso;

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

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

(t) comparecer con el Administrador a la celebración del Contrato de Administración y, en su caso, sustituir al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho Contrato de Administración;

(u) que el Fiduciario celebre, con el Coinversionista, el fiduciario del Fideicomiso Controlador y el Administrador el Contrato de Coinversión, así como realizar los demás actos y suscribir los documentos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los términos de dicho Contrato de Coinversión;

(v) que el Fiduciario celebre, de conformidad con las instrucciones del Administrador o con la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, operaciones de cobertura o derivados sobre tasas de interés o tipo de cambio, a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; en el entendido que en ningún caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que celebre este tipo de operaciones con fines especulativos;

(w) que el Fiduciario celebre cualesquiera Documentos de la Operación de los cuales sea parte o compareciente, así como aquellos contratos relacionados con las obligaciones del Fideicomiso en términos del Contrato de Fideicomiso o relacionados con la realización de Aportaciones del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos que deriven de los mismos, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador;

(x) obtener financiamiento (distinto a las Líneas de Suscripción, las cuales se registrarán por el inciso (y) siguiente) y otorgar, constituir y recibir todo tipo de garantías para tal efecto incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, hipotecas, prendas, fideicomisos y avales, en relación con deudas y obligaciones del Fideicomiso, así como constituirse como obligado solidario o fiador, y garantizar obligaciones del Fideicomiso Controlador o de los Vehículos de Inversión, sujeto al Límite de Apalancamiento, de acuerdo con las instrucciones que reciba del Administrador y previa aprobación del Administrador y/o del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso;

(y) contratar una o varias Líneas de Suscripción y celebrar los Convenios de Línea de Suscripción correspondientes, conforme a las instrucciones del Administrador, y previa autorización del Comité Técnico cuando el monto disponible bajo cada una de dichas líneas sea equivalente al 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, o previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, cuando dicho monto represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, en ambos casos, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, en el entendido, que **(1)** los montos a ser obtenidos como préstamos en relación con las Líneas de Suscripción no podrán exceder los compromisos restantes de los Tenedores y no podrán ser utilizados para el pago de la Comisión Anual del Administrador; y **(2)** cada disposición que se haga al amparo de una Línea de Suscripción deberá pagarse a más tardar a los 24 (veinticuatro) meses siguientes a la fecha en que se recibió dicha disposición;

(z) cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en los contratos de apertura de crédito de las Líneas de Suscripción en los términos establecidos en los mismos, incluyendo sin limitación las obligaciones relacionadas con las Distribuciones;

(aa) celebrar con el Administrador o cualquier otra Persona, siempre que se trate de una persona moral, contratos de prestación de servicios que resulten necesarios o convenientes para la consecución de los Fines del Fideicomiso, incluyendo aquellos contratos mencionados en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso;

(bb) contratar y remover al Valuador Independiente, al Auditor Externo y a cualquier otro valuador o asesor, previa resolución e instrucción del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes;

(cc) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(dd) que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcione al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito al Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso;

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

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

(gg) preparar, en caso de ser necesario, aquella documentación que resulte necesaria y le sea requerida por el Administrador para que este último lleve a cabo la presentación de las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la legislación aplicable, lo cual hará con base en la información fiscal, financiera y administrativa que el Administrador prepare y entregue al Fiduciario para el cumplimiento de dichos fines;

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

(ii) otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos para el desarrollo de los fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en los términos y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado

por el Fideicomiso, según le instruya el Administrador o, en su caso, el Representante Común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(jj) contratar y mantener el Seguro de Responsabilidad Profesional que conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Comité Técnico.

(kk) una vez que la vigencia del Fideicomiso haya concluido y cualesquiera cantidades bajo los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad, distribuir los activos y derechos que a ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y dé por extinguido el Fideicomiso otorgando al Fideicomitente el finiquito más amplio que en derecho corresponda, conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador y/o del Comité Técnico; y

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

En lo no previsto por el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo y/o suscribirá todos los actos que sean necesarios para el debido cumplimiento de los fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Administrador, del Comité Técnico o, en su caso, de la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(D) Distribuciones

Distribuciones del Fideicomiso

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso, se hará **(i)** por lo menos de forma trimestral; **(ii)** en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso siempre y cuando exista Efectivo Distribuible por la cantidad de al menos \$10,000,000.00 M.N. (diez millones de Pesos Moneda Nacional) según lo determine el Administrador; **(iii)** por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18 del Contrato de Fideicomiso; o **(iv)** en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

Fechas de Pago

Las Distribuciones del Fideicomiso serán pagadas a los Tenedores correspondientes al menos de manera trimestral, y de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

Retorno

El Fiduciario realizará las Distribuciones del Fideicomiso con el Efectivo Distribuible derivado de Inversiones en Proyectos en Curso de conformidad con la siguiente prelación de pagos:

(i) primero, al pago o reembolso de los Gastos y los Gastos de Inversión, en su caso, pagaderos a la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso de que se trate mediante transferencia a las Personas correspondientes, siempre y cuando dichos Gastos no se encuentren reservados o no existan cantidades para cubrirlos en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones;

(B) *segundo*, a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos; y

(C) *tercero*, el remanente a los Tenedores.

El Fiduciario realizará las Distribuciones del Fideicomiso con el Efectivo Distribuible derivado de Inversiones en Proyectos Nuevos de conformidad con la siguiente prelación de pagos:

(i) *primero*, al pago o reembolso de los Gastos y de los Gastos de Inversión, en su caso, pagaderos a la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso de que se trate mediante transferencias a las Personas correspondientes, siempre y cuando dichos Gastos no se encuentren reservados o no existan cantidades para cubrirlos en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones;

(ii) *segundo*, a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos;

(iii) *tercero*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas iguales al Monto Solicitado a los Tenedores para Inversión en Proyectos Nuevos;

(iv) *cuarto*, el 100% (cien por ciento) a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas que satisfagan el Retorno Preferente para los Proyectos Nuevos respecto del Monto Solicitado a los Tenedores para Inversión en Proyectos Nuevos; y

(v) *quinto*, del remanente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, y el 20% (veinte por ciento) al Administrador.

(E) Cuentas del Fideicomiso

Creación y Mantenimiento de las Cuentas

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

(a) la Cuenta General;

(b) la Cuenta de Reserva para Gastos;

(c) la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;

(d) la Cuenta de Inversiones;

(e) la Cuenta de Distribuciones; y

(f) la Cuenta de Distribuciones de Derechos Cedidos (en su conjunto, las "**Cuentas del Fideicomiso**").

El Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre cada una de las Cuentas del Fideicomiso en cualquier Institución de Crédito con las características que al efecto le instruya el

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

Al abrir las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador y al Representante Común toda la información que identifique dichas cuentas y que sea necesaria para que el Administrador y el Representante Común puedan desempeñar sus funciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, respectivamente, incluyendo el nombre de la Institución de Crédito en donde la cuenta se abrió (según instrucciones del Administrador) y los números de identificación respectivos para cada Cuenta del Fideicomiso, lo anterior en el entendido que el Administrador tendrá en todo momento acceso a las Cuentas del Fideicomiso para revisar los saldos y movimientos de las mismas, sin que cuente con la facultad de realizar disposiciones, retiros o transferencias contra las mismas. Para efectos de lo anterior, el Administrador deberá notificar al Fiduciario por escrito las designaciones de las personas físicas que tendrán acceso a las Cuentas del Fideicomiso para revisar los saldos y movimientos de las mismas, dicha notificación deberá contener, respecto de cada una de las personas autorizadas: **(i)** nombre completo; **(ii)** dirección; **(iii)** dirección de correo electrónico; **(iv)** número telefónico; y **(v)** una copia de su identificación oficial.

Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

Cuenta General

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o en cualquier otra institución aprobada por el Administrador, una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta General**", misma que administrará de conformidad con lo siguiente:

La Cuenta General operará de la siguiente forma:

(a) En la Fecha de Emisión Inicial o en cualquier fecha posterior en caso que se apruebe la reapertura y/o ampliación de la Emisión, el Fiduciario recibirá el Monto de la Emisión Inicial correspondiente o, en su caso, los recursos derivados de la reapertura y/o ampliación correspondiente, netos de la comisión del Intermediario Colocador.

(b) Con cargo a la Cuenta General y/o a cualquier Cuenta del Fideicomiso, en su caso, el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Administrador, los Gastos de Emisión y Colocación.

(c) Con cargo a la Cuenta General el Fiduciario hará las transferencias de las cantidades necesarias que por instrucción previa y por escrito le notifique el Administrador a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos.

(d) Una vez que el Fiduciario haya (i) pagado los Gastos de Emisión y Colocación, y (ii) segregado los recursos suficientes para constituir la Reserva para Gastos, el Fiduciario previa instrucción escrita del Administrador, transferirá el Monto Invertible a la Cuenta de Inversiones.

En esta cuenta se depositarán todas las demás cantidades, bienes y/o derechos que ingresen al Patrimonio del Fideicomiso, en su caso, a través de Emisiones Subsecuentes, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o con cualquier Documento de la Operación.

Cuenta de Reserva para Gastos y Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría

En la fecha de celebración del Fideicomiso, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o en cualquier otra institución aprobada por el Administrador, una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta de Reserva para Gastos**".

La Cuenta de Reserva para Gastos operará de la siguiente forma:

(a) Con cargo a la Cuenta General y/o a cualquier Cuenta del Fideicomiso, en su caso, el Fiduciario transferirá la Reserva para Gastos a la Cuenta de Reserva para Gastos.

(b) Dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, el Administrador le indicará por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, el monto que corresponda a los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso y/o los Gastos de Emisión y Colocación que sean pagaderos durante dicho mes calendario. Una vez recibida dicha instrucción, el Fiduciario cubrirá en la fecha de pago que al efecto le señale el Administrador, el importe necesario para realizar dichos pagos con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

El Administrador deberá tomar las medidas necesarias para que la Reserva para Gastos sea fondeada oportunamente.

(c) El Comité Técnico instruirá por escrito al Fiduciario para que en la Fecha de Emisión Inicial transfiera de la Cuenta de Reserva de Gastos la cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) para constituir una reserva para pagar cualesquiera Gastos de Asesoría Independiente que requieran los Tenedores (la "**Reserva para Gastos de Asesoría**") en una cuenta de orden (la "**Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría**").

Una vez que el monto de la Reserva para Gastos de Asesoría sea agotado, no existirá obligación del Fiduciario de transferir o destinar cualesquiera cantidades a la reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría, o al pago de Gastos de Asesoría Independiente, del resto de los recursos depositados o que se lleguen a depositar en la Cuenta de Reserva para Gastos; y tampoco existirá obligación del Fideicomitente ni de ninguna otra Parte de entregar recursos al Fiduciario para cubrir Gastos de Asesoría Independiente. Sin embargo, una vez que se haya agotado la Reserva para Gastos de Asesoría, los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria de Tenedores, podrán acordar que se destinen recursos adicionales al pago de Gastos de Asesoría Independiente.

(d) El Fiduciario, previa instrucción escrita del Administrador, podrá aplicar, los recursos que se mantengan en la Cuenta General y que mediante dicha instrucción se le determine, en la Cuenta de Inversiones o en la Cuenta de Distribuciones para reconstituir o completar la Reserva para Gastos en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso.

En caso de que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos por cualquier razón resulten insuficientes para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que antes de entregar las Distribuciones del Fideicomiso, aplique las Distribuciones del Fideicomiso Controlador al pago de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

Lo anterior en el entendido que lo que le corresponda pagar al Fideicomiso por concepto de la Comisión Anual del Administrador se encuentra incluida dentro de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, de manera que, en caso de que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos no sean suficientes para pagar lo que le corresponda pagar al Fideicomiso de dicha Comisión Anual del Administrador, se procederá conforme al párrafo anterior; tomando en cuenta que **(1)** de ser insuficientes, la Comisión Anual del Administrador debida y no pagada no generará intereses hasta la fecha de su pago; y **(2)** a partir del cuarto año siguiente a la Fecha de Emisión Inicial, de ser insuficientes, dicha comisión podrá ser cubierta directamente por el Fideicomiso Controlador, antes de entregar las Distribuciones del Fideicomiso Controlador, según lo determine por escrito al efecto el Administrador, debiendo entregar notificación por escrito al Fiduciario con copia al Representante Común.

Para estos efectos, la Comisión Anual del Administrador deberá ser tomada en cuenta para calcular la Reserva para Gastos. En el entendido que el Administrador podrá, durante el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, instruir al Fiduciario por escrito, con copia al Representante Común, para que aplique los recursos que, por concepto de Comisión Anual del Administrador se mantengan reservados en la Cuenta de Reserva para Gastos, a la Cuenta de Inversiones.

Cuenta de Inversiones

En la fecha de celebración del Fideicomiso, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o en cualquier otra institución aprobada por el Administrador, una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta de Inversiones**". La Cuenta de Inversiones operará de la siguiente forma:

(a) El Fiduciario con cargo a la Cuenta General depositará en la Cuenta de Inversiones el Monto Invertible resultante de dicha Cuenta General.

(b) Durante el Periodo de Inversión, y en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión (o incluso después en caso de Inversiones de Seguimiento o Inversiones a las que se haya comprometido el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión), el Fiduciario realizará Aportaciones del Fideicomiso, con cargo a la Cuenta de Inversiones de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y de acuerdo a lo que el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, le instruyan conforme a los Niveles de Autorización de Inversiones.

(c) Asimismo, el Fiduciario previa instrucción escrita por parte del Administrador o del Comité Técnico incurrirá en Gastos de Inversión que le corresponda en términos del Contrato de Coinversión con cargo a la Cuenta de Inversiones, en los términos y por las cantidades que en la instrucción se describan.

(d) Las cantidades que se mantengan en la Cuenta de Inversiones podrán utilizarse, en su caso, para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos.

(e) Las cantidades depositadas en la Cuenta de Inversiones que no se hubieren utilizado para realizar Aportaciones del Fideicomiso concluido el Periodo de Inversión o de la Extensión del Periodo de Inversión (o incluso después en caso de Inversiones de Seguimiento o Inversiones a las que se haya comprometido el Fideicomiso durante el Periodo de Inversión), según sea el caso, serán depositadas en la Cuenta de Distribuciones del Fideicomiso, previa instrucción escrita del Administrador al Fiduciario.

(f) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregarán con cargo a esta cuenta, las cantidades que le correspondan al Administrador de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Distribuciones

En la fecha de celebración del Fideicomiso, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o en cualquier otra institución aprobada por el Administrador, una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta de Distribuciones**".

La Cuenta de Distribuciones operará de la siguiente forma:

(a) En cada Fecha de Pago de Distribuciones, el Fideicomiso Controlador depositará en esta cuenta las Distribuciones del Fideicomiso Controlador que correspondan a Inversiones en Proyectos Nuevos y, en su caso, el Efectivo Excedente que correspondan al Fideicomiso.

(b) Una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador o Comité Técnico, entregará el efectivo disponible en esta Cuenta de Distribuciones por concepto de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula 8.1.2 (d) del Contrato de Fideicomiso.

(c) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregarán con cargo a esta cuenta, las cantidades que le correspondan al Administrador, de acuerdo a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso. Cuenta de Distribuciones de Derechos Cedidos

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, o dentro de los 2 (dos) Días Hábiles posteriores a la misma, el Fiduciario deberá establecer y mantener en CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o en cualquier otra institución aprobada por el Administrador, una Cuenta del Fideicomiso segregada a nombre del Fiduciario, designada como la "**Cuenta de Distribuciones de Derechos Cedidos**".

La Cuenta de Distribuciones de Derechos Cedidos operará de la siguiente forma:

(a) En esta Cuenta de Distribuciones de Derechos Cedidos se depositarán todos los pagos de Derechos Cedidos.

(b) Una vez que se hayan separado las cantidades que en su caso sean necesarias para reconstituir o completar las distintas reservas mantenidas en la Cuenta de Reserva para Gastos, el Fiduciario, previa instrucción del Administrador o Comité Técnico, entregará el Efectivo disponible en esta Cuenta de Distribuciones de Derechos Cedidos por

concepto de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, conforme a lo establecido en la Cláusula 8.1.2 (c) del Contrato de Fideicomiso.

(F) Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones de la LMV, la LGTOC, el Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y la ley aplicable, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Lugar de Celebración

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común ubicadas en la Ciudad de México, México o en el lugar que se señale en la convocatoria correspondiente y se reunirán cada vez que sean convocadas por el Representante Común y/o el Fiduciario, o por el juez competente, en su caso.

Convocatoria

(a) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada de manera conjunta por el Fiduciario y por el Representante Común, salvo por el caso previsto en el inciso (b) siguiente, o por el juez competente, en su caso. El Administrador y/o el Comité Técnico podrán solicitar en cualquier momento al Representante Común y/o al Fiduciario a que convoquen de manera conjunta a una Asamblea de Tenedores, ya sea ordinaria o extraordinaria, especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo la convocatoria dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador y/o del Comité Técnico deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva, en el entendido que será el Representante Común quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente.

(b) En el caso que los Tenedores ejerzan el derecho previsto en la Cláusula 9.2(b) del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá expedir la convocatoria, sin requerir la participación del Fiduciario, para que la Asamblea de Tenedores, ya sea ordinaria o extraordinaria, se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria respectiva.

(c) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que se efectúen únicamente por el Representante Común o, en conjunto con el Fiduciario, según corresponda, deberán ser suscritas por quien o quienes realice(n) la convocatoria, y se publicarán una vez, por lo menos: **(i)** en EMISNET, por el Fiduciario (en la misma fecha en que sea realizada la publicación a que se refiere el inciso (ii) inmediato siguiente); y **(ii)** en alguno de los periódicos de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario, por el Representante Común, el Día Hábil inmediato siguiente a que reciban la autorización del Administrador y/o del Comité Técnico, en su caso, y al menos con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 Bis 1, fracción I de la LMV y demás artículos aplicables de la LGTOC; en el entendido que en la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea

de Tenedores deberán tratarse. Lo anterior, en el entendido que en el caso previsto en el inciso (b) inmediato anterior, será responsabilidad del Representante Común realizar las publicaciones a las que se refieren los incisos (i) y (ii) inmediatos anteriores.

(d) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria para su revisión por parte de los Tenedores que acrediten serlo, en las oficinas del Fiduciario y/o del Representante Común y/o en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

Admisión y Representación

(a) Los Tenedores podrán hacerse representar en las Asambleas de Tenedores por un apoderado que cuente con poder general o especial suficiente conforme a derecho o mediante simple carta poder firmada por 2 (dos) testigos.

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

(c) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común. El presidente de la Asamblea de Tenedores respectiva designará, de entre las personas que se encuentren presentes en dicha Asamblea de Tenedores, a un secretario y a 1 (uno) o más escrutadores o, en su defecto, actuarán como secretario y/o escrutador(es), las Personas que designen la mayoría de los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores respectiva.

(d) No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores por los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en Asamblea de Tenedores, en el entendido que dichas resoluciones unánimes tomadas fuera de Asamblea de Tenedores deberán confirmarse por escrito, y deberán ser notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(e) El Fiduciario y el Administrador podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores, con voz pero sin voto.

(f) Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos de la Cláusula 9.2 del Fideicomiso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(de los) asunto(s) que se trate(n).

Asamblea Ordinaria de Tenedores

Los Tenedores podrán discutir y resolver respecto de cualquier asunto en asamblea ordinaria de Tenedores (la" **Asamblea Ordinaria de Tenedores**"), salvo por aquellos asuntos reservados a la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Salvo que en el Contrato de Fideicomiso, el Título y/o el Acta de Emisión y/o la ley aplicable se requiera una mayoría superior para la instalación o para la adopción de resoluciones de una Asamblea de Tenedores, para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella cuando menos la mitad más uno del total de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y sus decisiones serán consideradas como válidas cuando sean aprobadas por el voto favorable de al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

En caso que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto que estén en ella representados y sus decisiones serán consideradas como válidas, cuando sean aprobadas por el voto favorable de al menos la mayoría de votos de los presentes, salvo en aquellos casos para los que se establezca un porcentaje específico en el Fideicomiso.

Será facultad exclusiva de la Asamblea Ordinaria de Tenedores:

(a) aprobar las operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones) que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

(b) establecer y modificar el Límite de Apalancamiento;

(c) aprobar cambios en el Régimen de Inversión;

(d) aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(i)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; y **(ii)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(A)** sean Personas Relacionadas respecto del Fideicomiso Controlador, del Coinversionista, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y/o del Administrador; o bien **(B)** que representen un conflicto de interés, para lo cual deberán abstenerse de votar aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos señalados en los incisos (A) o (B) anteriores, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores;

(e) aprobar financiamientos a ser contratados por los Vehículos de Inversión y/o el Fideicomiso cuando dichos financiamientos sean por un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores;

(f) designar a un Miembro Independiente del Comité Técnico, en ejercicio del derecho previsto en la Cláusula 13.1.3, inciso (b) numeral (ii) del Contrato de Fideicomiso,

siempre y cuando el Administrador tenga el derecho de designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico; y

(h) calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores

Los Tenedores se reunirán en asamblea extraordinaria de Tenedores (la "**Asamblea Extraordinaria de Tenedores**") para tratar cualquiera de los siguientes asuntos:

(a) remover y designar al sustituto del Fiduciario y del Representante Común, según sea el caso;

(b) cancelar el listado de los Certificados Bursátiles en la BMV;

(c) resolver sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que se actualice un Evento de Sustitución;

(d) modificar el Contrato de Fideicomiso, sus anexos y los demás Documentos de la Operación, en los casos previstos en la Cláusula 20.1 del Contrato de Fideicomiso;

(e) resolver sobre la reapertura y/o ampliación del Monto Máximo cuando el Fiduciario ya haya efectuado alguna Llamada de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;

(f) remover al Administrador y designar al Administrador Sustituto;

(g) modificar los Requisitos de Elegibilidad así como aprobar cualquier dispensa y/o excepción a los mismos;

(h) resolver sobre la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles en circulación;

(i) resolver sobre la suspensión o terminación del Periodo de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18.2 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo en caso de que 2 (dos) o más miembros del Equipo Clave del Administrador incumplan con su obligación de dedicar una porción preponderante de su tiempo laboral a los asuntos del Fideicomiso;

(j) resolver sobre la extensión o reducción del Periodo de Inversión, sujeto a lo establecido en la Cláusula 9.3.6 del Contrato de Fideicomiso;

(k) aprobar cualquier incremento a la Comisión Anual del Administrador y demás esquemas de comisiones y contraprestaciones o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico, para lo cual deberán abstenerse de votar aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos señalados en los numerales (A) o (B) del primer párrafo del inciso (e) de la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores; y

(l) resolver sobre la realización de Ofertas Adicionales.

Salvo que en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión o la ley aplicable se requiera una mayoría superior para la instalación de una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, para que se considere válidamente instalada una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto para que haya quórum.

Las decisiones de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores serán válidas si cuentan con el voto de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; salvo **(i)** el caso de modificación del Acta de Emisión o del Título, en cuyo caso la decisión que verse sobre su modificación deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos la mitad más uno de los Certificados Bursátiles representados en la Asamblea Extraordinaria de Tenedores correspondiente; **(ii)** el caso de remoción y sustitución del Administrador con causa y la designación de un Administrador Sustituto, en cuyo caso la decisión que verse sobre su remoción deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; **(iii)** el caso de aprobación de Ofertas Adicionales, en cuyo caso se deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación; y **(iv)** el caso de remoción y sustitución del Administrador sin causa y la designación de un Administrador Sustituto, la decisión que verse sobre su remoción deberá contar con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

Quóruns Especiales para Ciertos Asuntos

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

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) más uno de los Certificados Bursátiles en circulación, en la medida en que aún no se hubiere utilizado la totalidad del Monto Invertible. Adicionalmente, la Asamblea Ordinaria de Tenedores podrá autorizar, previa sugerencia del Administrador y con este mismo quorum de votación, la extensión de la Fecha de Vencimiento por hasta 2 (dos) periodos adicionales de hasta 2 (dos) años cada uno, con la finalidad de dar más tiempo para la salida de las Inversiones. Una vez aprobada la Extensión del Periodo de Inversión, el Fiduciario deberá notificar dicha extensión a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información de Valores (STIV-2), a la BMV a través de Emisnet, a Indeval por escrito o a través de los medios que determine y, en caso de ser aplicable, deberá realizar aquellos trámites correspondientes para obtener la actualización de los Certificados Bursátiles con el RNV y el canje correspondiente ante Indeval.

En el caso de que se pretenda cancelar el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV, será necesaria la aprobación de los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

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

- (a)** acordar modificaciones a las Cláusulas Octava y Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso; o
- (b)** acordar en afectar el derecho de los Tenedores para presentar demandas para hacer que se cumplan sus derechos conforme al Contrato de Fideicomiso o al Título correspondiente.

No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto tendrán 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 los puntos del orden del día de las Asambleas de Tenedores estarán disponibles de forma gratuita en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, para ser revisada, en su caso, por los Tenedores que acrediten serlo, al menos con 10 (diez) días naturales de anticipación a dicha Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso e), de la LMV.

Actas de Asamblea de Tenedores

(a) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta que será suscrita por quienes hayan fungido en la asamblea como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores.

(b) Las actas y demás datos y documentos relacionados con la instalación y votación, así como con los asuntos discutidos y/o resueltos durante las Asambleas de Tenedores, serán conservados por el Representante Común. El Representante Común enviará al Fiduciario a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, una copia de las actas levantadas y sus anexos. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que, a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

Nulidad de los Acuerdos

Cualquier disposición adoptada en contraposición a lo previsto en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso será nula y no surtirá efecto legal alguno.

Convenios de Voto

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores que contengan opciones de compra o venta de Certificados Bursátiles entre Tenedores o bien cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o derechos económicos respecto de los Certificados Bursátiles. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas por escrito al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar

a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET.

Cuando en dichos convenios de voto, se contemple la renuncia de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en términos de lo previsto en el Fideicomiso y en la legislación aplicable, deberá estarse a lo previsto en los Documentos de la Operación y bastará con notificación entregada al Fiduciario con copia al Representante Común en términos del Fideicomiso.

Primera Asamblea de Tenedores

En un plazo que no exceda de 30 (treinta) Días Hábles posteriores a la Fecha de Emisión Inicial se celebrará una Asamblea de Tenedores, misma que será debidamente convocada y realizada en términos de la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso, en la cual, entre otros, se deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes, aprobar la integración del Comité Técnico, así como aprobar cualesquiera Aportaciones del Fideicomiso, en su caso.

(G) Comité Técnico

Constitución

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC el Fideicomiso contará con un Comité Técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Fideicomiso.

Integración

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos, el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

Designación de Miembros

Desde la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refiere el inciso (b) siguiente, dicho Comité Técnico estará integrado inicialmente por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que se listan en el Anexo A del Contrato de Fideicomiso, los cuales son nombrados de la siguiente forma: **(i)** 3 (tres) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, elegidos por el Fideicomitente; y **(ii)** 1 (un) Miembro Independiente y su respectivo suplente designado por el Fideicomitente (el "**Comité Técnico Inicial**"), cuya únicas facultades serán: **(a)** aprobar la emisión de los Certificados Bursátiles y los actos relacionados con la misma; **(b)** aprobar la celebración de los Documentos de la Emisión; **(c)** aprobar el calendario de inversiones y desinversiones; y **(d)** aprobar la contratación del Seguro de Responsabilidad Profesional.

En un plazo que no excederá de 30 (treinta) Días Hábles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, deberán llevarse a cabo las designaciones correspondientes a fin de que el Comité Técnico quede integrado inicialmente por los miembros propietarios y sus respectivos suplentes que sean nombrados de la siguiente forma:

- (i)** cualesquiera Tenedores por la tenencia en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a designar y mantener la designación de un miembro propietario y a su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieren

renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico en términos de los propios Certificados Bursátiles).

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario y al Administrador con copia al Representante Común, evidencia escrita o material de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de Certificados Bursátiles es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar y mantener la designación de dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores conforme al presente párrafo, únicamente aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la Fecha de Emisión Inicial podrán llevar a cabo la designación correspondiente.

En caso de que el Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico deje de ser titular del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, dicho miembro del Comité Técnico será removido automáticamente, en el entendido que dicha remoción deberá ser confirmada por la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Los miembros del Comité Técnico, durarán en su encargo 1 (un año) contado a partir de la fecha en que surta efectos su designación, y su cargo será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año, sin perjuicio de que puedan ser removidos y/o destituidos en términos del párrafo inmediato anterior y de la sección siguiente.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Administrador y al Representante Común de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

- (ii)** sin perjuicio del derecho de los Tenedores de designar y mantener la designación de los miembros del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto en el inciso (i) anterior, los Tenedores reunidos en Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrán derecho a designar, adicionalmente, a un Miembro Independiente del Comité Técnico, en el entendido que el ejercicio de dicho derecho, se encuentra sujeto a la condición de que **(A)** el Administrador tenga la facultad de designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico y **(B)** nunca podrán existir más de 10 (diez) miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores.
- (iii)** sin perjuicio del derecho de los Tenedores de designar miembros del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en el entendido que, el Administrador deberá designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico.

No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

El Administrador notificará por escrito al Fiduciario con copia al Representante Común de la designación que haya realizado de conformidad con el presente inciso.

El Fiduciario únicamente dará curso a las instrucciones y resoluciones emitidas por el Comité Técnico integrado conforme a la última notificación por escrito que hubiere recibido respecto del Comité Técnico, y también dará curso a las instrucciones del Administrador o bien del Representante Común que se realicen de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de **(A)** la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo B; **(B)** copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; **(C)** en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24 y 26 de la LMV.

Los Miembros Independientes son aquellos independientes respecto de las sociedades o fideicomisos sobre las cuales el Fideicomiso Controlador realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, de igual forma, la calificación de independencia se realizará en su momento por la Asamblea de Tenedores.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

En la medida de lo posible, se deberá procurar que al menos un Miembro Independiente del Comité Técnico cuente con experiencia en el sector inmobiliario y/o de bienes raíces.

Destitución o Sustitución de Miembros

Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, que hayan designado conforme al inciso (b) de la Cláusula 13.1.3 del Contrato de Fideicomiso y que no sean Miembros Independientes, mediante notificación por escrito al Fiduciario con copia al Representante Común.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos o sustituidos por el propio Administrador. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los Tenedores en los términos del inciso (b)(i) de la Cláusula 13.1.3 del Contrato de Fideicomiso, sólo podrán ser destituidos o sustituidos en su encargo por los Tenedores que los hubieren designado, salvo que, sean destituidos la totalidad de los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso los demás Tenedores podrán realizar tales destituciones, y los miembros destituidos no podrán ser designados nuevamente como miembros del Comité Técnico durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que hayan sido destituidos.

Remuneración de Miembros

Con excepción de los Miembros Independientes, el nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, sin embargo, al momento en que se acuerde su designación o ratificación, se podrá acordar una remuneración por el ejercicio de su encargo en efectivo o en especie, por la Asamblea de Tenedores.

Por su parte, cada uno de los Miembros Independientes tendrá en todo momento el derecho a recibir una contraprestación de \$50,000.00 M.N. (cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada sesión a la que asistan, la cual podrá incrementarse o reducirse mediante resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, en caso de que las sesiones del Comité Técnico se realicen en la Ciudad de México, el Fiduciario deberá reembolsar cualesquiera gastos y viáticos documentados en los que hayan incurrido los miembros del Comité Técnico para acudir a las mismas.

Presidente y Secretario

El Fideicomitente designará a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a un secretario (quien podrá no ser miembro del Comité Técnico).

Convenios para el ejercicio del Derecho de Voto

De conformidad con lo establecido en la Circular Única y en la LMV, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificadas al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso que debe presentarse ante la CNBV. Asimismo, el Fiduciario estará obligado a dar a conocer la existencia de dichos convenios y sus características al público inversionista a través de la BMV mediante EMISNET. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por aquellos miembros designados por el Administrador.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad que se prevean en el convenio de confidencialidad que deberá ser firmado por ellos antes de que sean aceptados como miembros del Comité Técnico.

Convocatoria

El secretario convocará a una sesión en caso de que cualquiera de los miembros del Comité Técnico o los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, así lo soliciten por escrito, en cuyo caso dicha solicitud deberá entregarse al secretario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado publicar la convocatoria para la sesión, y la misma deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

En cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo anterior, el secretario convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión. La convocatoria deberá indicar el orden del día, el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión.

La convocatoria deberá ser emitida dentro del término de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. En caso de incumplimiento, quienes hubieren hecho la solicitud de que se trate, podrán solicitar al juez competente del domicilio del Fiduciario, que emita la convocatoria correspondiente.

Las convocatorias se entregarán por escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan proporcionado al Fiduciario. Será obligación de los miembros del Comité Técnico informar por escrito cualquier cambio de domicilio en forma oportuna.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios (la mitad más uno) o sus suplentes respectivos deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Para que las resoluciones del Comité Técnico sean válidas en cualquier sesión del Comité Técnico, se requerirá que sean tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo cuando se discuta el proponer a los Tenedores cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión, en cuyo caso se requerirá el voto de las tres cuartas partes de los miembros presentes.

No se requerirá de convocatoria en caso de que en cualquier sesión del Comité Técnico se encuentren presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico al momento de la votación.

Sesiones

El Comité Técnico se reunirá con la periodicidad necesaria para el cumplimiento de sus funciones y los fines del Fideicomiso, pero en todo caso deberá reunirse por lo menos una vez al año. Asimismo, durante el Periodo de Inversión o hasta que se agote la totalidad del Monto Invertible, el Comité Técnico deberá reunirse por lo menos en forma semestral.

Las resoluciones del Comité Técnico deberán ser adoptadas por mayoría simple de votos de los miembros presentes, salvo lo previsto en el penúltimo párrafo de la Cláusula 13.1.8 del Contrato de Fideicomiso. Cada miembro tendrá voz y derecho a un voto, y el presidente además tendrá voto de calidad para el caso de empate en las votaciones.

Por lo menos un representante del Fiduciario deberá, y uno o más representantes del Representante Común y del Administrador podrán atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado.

De todas las sesiones se levantará un acta que deberán firmar el presidente y el secretario de la sesión de que se trate. El Administrador será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México o en Monterrey, Nuevo León, o en el lugar que los miembros del comité acuerden. No obstante lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus

miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

Asimismo, el Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico. Una copia del acta de las resoluciones adoptadas fuera de sesión, deberá ser enviada por el secretario de la misma al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

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

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario.

Instrucciones al Fiduciario por el Comité Técnico

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán entregarse por escrito firmado por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico, acompañando una copia del acta de dicha sesión.

Conflicto de Interés

Ningún miembro del Comité Técnico estará facultado para discutir y/o votar en asuntos respecto de los cuales tenga un conflicto de intereses; incluyendo los miembros designados por el Fideicomitente, quienes no podrán participar en la sesión del Comité Técnico que decida respecto de la propuesta a los Tenedores de cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión.

Los siguientes asuntos no podrán ser discutidos ni/o votados por los miembros que designe el Administrador, a menos que se encuentren designados como Miembros Independientes:

(a) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;

(b) aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración;

(c) aprobar en términos de la Cláusula 17.2 del Contrato de Fideicomiso operaciones con Personas Relacionadas y que representen conflictos de interés;

(d) aprobar cualesquier operaciones con partes relacionadas respecto del Fideicomiso Controlador, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, estén relacionados o que representen la apariencia de un conflicto de interés, incluyendo sin limitar Inversiones en Proyectos en Curso;

(e) autorizar inversiones provenientes de otros fondos administrados por el Administrador u otro fondo relacionado;

(f) aprobar el mandato del Administrador o cualquier modificación al mismo, en la medida en que dicha facultad no se encuentre expresamente reservada para la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso;

(g) nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente; y

(h) cualquier otro asunto establecido en el Fideicomiso que requiera ser votado por los miembros del Comité Técnico conforme a la Cláusula 13.1.11. del Fideicomiso.

Los miembros designados por los Tenedores y los Miembros Independientes podrán girar al Fiduciario las instrucciones escritas necesarias respecto de los asuntos en que el Administrador tenga un conflicto de interés.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto en términos de lo establecido en esta sección, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del Comité Técnico respectivo.

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

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Facultades y Atribuciones del Comité Técnico

Además de las señaladas en otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Operación, el Comité Técnico contará con las siguientes facultades y atribuciones indelegables:

(a) autorizar las Emisiones Subsecuentes cuando corresponda de acuerdo con los Niveles de Autorización de Inversiones;

(b) aprobar cualquier cambio al Contrato de Administración o al mandato del Administrador, salvo por aquellos cambios específicamente reservados a la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.3.4 y demás aplicables del Fideicomiso;

(c) aprobar las operaciones, adquisiciones, enajenaciones o Desinversión de activos, así como las Aportaciones del aprobar la adquisición, enajenación o Desinversión de activos, así como las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse, cuando dichas las mismas se destinen a Inversiones o Desinversiones con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) y menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas

adquisiciones, enajenaciones o desinversiones 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;

(d) aprobar, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, cualesquier operaciones con partes relacionadas respecto del Fideicomiso Controlador, los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo respecto al cual el Fiduciario realice inversiones o bien, que representen un conflicto de interés, con las limitaciones que se señalan en las Cláusulas 9.3.4 (d) y 13.1.11 del Fideicomiso, para lo cual deberán abstenerse de votar aquellos miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por el Administrador, o por Personas Relacionadas con éste, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión del Comité Técnico respectiva. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado;

(e) establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración;

(f) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;

(g) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en el Título, siempre y cuando dichas facultades no le correspondan a otra parte del Contrato de Fideicomiso;

(h) en caso de que se exceda el límite máximo del Fideicomiso para obtener financiamiento, podrá aprobar el plan correctivo que le será presentado por el Administrador, por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico;

(i) establecer las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;

(j) establecer comités para el auxilio de sus funciones, dichos comités deberán estar integrados exclusivamente por miembros del Comité Técnico, y deberán ser presididos por un Miembro Independiente;

(k) aprobar los términos y condiciones del Seguro de Responsabilidad Profesional que deberá contratar el Fiduciario;

(l) resolver sobre la contratación del Auditor Externo, del Valuador Independiente y de asesores independientes de conformidad con los términos del presente Fideicomiso.;

(m) modificar, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, el calendario de inversiones y desinversiones;

(n) las demás facultades derivadas de las estipulaciones de este Contrato; y

(o) en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan expresamente a la Asamblea de Tenedores o al Fiduciario, el Comité Técnico podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fiduciario, el Fideicomiso Controlador y los Vehículos de Inversión.

(H) Prestación de servicios por Afiliadas del Administrador y otros terceros

El Administrador o terceras Personas Afiliadas al Administrador podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador, al Fideicomiso Controlador, a cualquier Vehículo de Inversión, a cualquier Fideicomiso de Proyecto y al Coinversionista), los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, de administración de Proyectos Inmobiliarios, de urbanización y/o construcción de Proyectos Inmobiliarios e Inmuebles, de comercialización de Proyectos Inmobiliarios, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Fideicomiso de Proyecto; siempre y cuando la contraprestación que pague el Fiduciario, el Fideicomiso Controlador o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a una contraprestación de mercado, similar a la que cobraría un tercero por servicios del mismo tipo y de una calidad similares; la prestación de dichos servicios al Fiduciario no se considerará una operación entre Partes Relacionadas del Administrador y por lo tanto no será necesaria la autorización del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, para tal efecto, en el entendido que el Administrador continuará siendo responsable frente al Fideicomiso Emisor respecto a los servicios prestados por terceras Personas Afiliadas al Administrador conforme a la presente sección. El El Fiduciario deberá, previa instrucción escrita entregada por el Administrador al Fiduciario, reembolsar al Administrador, o a cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, los costos debidamente documentados por cualesquiera Gastos de Inversión incurridos por el Administrador, o por cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, siempre y cuando éstos hayan sido erogados a nombre y por cuenta del Fiduciario, en relación con la prestación de servicios por el Administrador, o cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, al Fiduciario, al Fideicomiso Controlador, al Coinversionista, a cualquier Vehículo de Inversión o a cualquier Fideicomiso de Proyecto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Ni el Fiduciario, ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados, y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia, relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas para prestar un servicio al Fideicomiso o para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

(H) Estructura; Régimen de Inversiones

Condiciones de Exclusividad

Durante el Periodo de Inversión y, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Coinversionista se abstendrá de constituir directa o indirectamente algún otro vehículo de inversión nacional, cuya estrategia de inversión sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y esté enfocada en activos que sean sustancialmente iguales a los manejados por el Fideicomiso, hasta el momento en que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Invertible ya haya sido comprometido (las "**Condiciones de Exclusividad**").

Por su parte, en caso de que el Coinversionista identifique oportunidades de Inversión que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad, se obliga a ofrecer dichas oportunidades de inversión primero al Fideicomiso, salvo que **(A)** se haya invertido o comprometido al menos el 90% (noventa por ciento) del Monto Total de la Emisión; o **(B)** haya concluido el Periodo de Inversión; o **(C)** cuente con la aprobación del Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los miembros no designados por el Administrador. En los casos (A), (B) y (C) anteriores, una vez que la oportunidad de inversión haya sido ofrecida primero al Fideicomiso y éste, a través del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en un plazo de 30 (treinta) días contados a partir de la fecha en que reciba la información correspondiente al proyecto, o que se hubiere convocado a la Asamblea de Tenedores correspondiente, no haya decidido participar en dicha Inversión, en los términos propuestos, el Coinversionista podrá ofrecer dichas oportunidades de inversión a terceros en las mismas condiciones que en las que se ofreció a, y fue rechazada, por el Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo anterior: **(i)** Los señores Marcelo Zambrano Lozano, Marcelo Zambrano Alanís, Rogelio Zambrano Garza y Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo, podrán atender otros proyectos distintos a desarrollos residenciales para venta; **(ii)** podrán desarrollarse proyectos cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso Emisor y enfocada en activos que sean sustancialmente iguales a los manejados por el Fideicomiso Emisor cuando el monto a invertirse por alguna afiliada del Coinversionista en cualesquiera de dichos proyectos **(a)** rebase los límites de inversión del Fideicomiso Emisor o no cumpla con los Requisitos de Elegibilidad del Fideicomiso Emisor, o **(b)** el monto a invertir por la afiliada del Coinversionista rebase la disponibilidad de fondos del Fideicomiso Emisor, o **(c)** el proyecto correspondiente se le haya ofrecido al Fideicomiso Emisor y éste, a través de los miembros independientes del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, haya decidido no participar en el en los términos propuestos por la afiliada del Coinversionista, siempre y cuando se realice en los términos en los que se ofreció a, y fue rechazada, por el Fideicomiso; y **(iii)** las Condiciones de Exclusividad y las disposiciones de los párrafos anteriores no aplicarán a proyectos que actualmente esté desarrollando o de cualquier forma esté involucrado el Coinversionista a la fecha del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que durante el Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, los miembros del Equipo Clave del Administrador dedicarán una porción preponderante de su tiempo laboral a los asuntos del Fideicomiso.

Objetivo de las Inversiones

El Fideicomiso tiene como objetivo principal realizar las Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador, para que este último realice Inversiones en Proyectos Inmobiliarios a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria. Las Inversiones en Proyectos en Curso y en Proyectos Nuevos serán realizadas a través del Fideicomiso Controlador, sujeto a la autorización del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo que se describe en la sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – b) Patrimonio del Fideicomiso*

- *iii) Contratos y Acuerdos - (a) Contrato de Fideicomiso Emisor - (F) Asamblea de Tenedores y (G) El Comité Técnico de este Prospecto.*

El Fideicomiso se abstendrá de realizar Inversiones en Proyectos Inmobiliarios que tengan como resultado que alguno de los Tenedores, a través de alguna sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro que opere, **(i)** mantenga el Control de dicho Proyecto Inmobiliario, y/o **(ii)** que tengan como resultado que algún Tenedor que opere alguna sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro exceda del monto máximo permitido para dicho Tenedor conforme a las disposiciones vigentes emitidas por la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro. Asimismo, el Fideicomiso se abstendrá de realizar Inversiones en sociedades cuyas acciones se encuentren listadas en alguna bolsa de valores.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas Aportaciones del Fideicomiso se destinen a operaciones (incluyendo Inversiones) que representen entre el 5% (cinco por ciento) y menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, tomando en consideración el monto que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que: **(i)** no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores; y **(ii)** se requerirá la autorización escrita de la Asamblea Ordinaria de Tenedores para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola (los "**Niveles de Autorización de Inversiones**").

Periodo de Inversión.

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso, podrán aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para llevar a cabo las Inversiones, a través del Fideicomiso Controlador, en la medida que se encuentre vigente el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión.

A lo largo del Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión o del Periodo de Desinversión (según se establece en la cláusula siguiente), el Coinversionista y/o cada uno de los Vehículos de Inversión, según sea el caso, podrá comenzar con el proceso de Desinversión.

En el caso de que el Monto Invertible haya sido agotado antes de que el Periodo de Inversión llegue a su fin, dicho periodo podrá darse por terminado anticipadamente.

Extensión o Reducción del Periodo de Inversión

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción mediante el voto favorable de los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido, que en la medida en que se hubiere comprometido o destinado a realizar Inversiones la totalidad del Monto Invertible no se requerirá la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

No obstante que el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión hayan llegado a su fin, se podrán seguir realizando Inversiones de Seguimiento para la realización de los Proyectos hasta que el Monto Invertible por Proyecto hubiere sido agotado y/o los Proyectos hubieren sido terminados.

Periodo de Desinversión

Una vez realizada la primera Aportación del Fideicomiso iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual el Administrador realizará el proceso de Desinversión, encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad de las Inversiones, cuyas utilidades se canalizarán en forma de dividendos, reducciones de capital, pago de intereses o de cualquier otra forma al Fideicomiso Controlador, el cual a su vez deberá distribuirlos al Fiduciario en términos de lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso. Los dividendos y los rendimientos que por ese concepto reciba el Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores en forma de Distribuciones del Fideicomiso mediante el pago de Efectivo Distribuible en cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.

El proceso de desinversión va de la mano con la venta de los Desarrollos Inmobiliarios ya que las distribuciones a los Tenedores se darán a través de un porcentaje de las ventas conforme a la cascada de pagos establecida en el Contrato de Fideicomiso.

Procedimiento de Inversión

Las Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador, que incluirán el cálculo de los Gastos de Inversión, según los determine el Administrador, que el Fideicomiso Controlador destine a la Inversión para la realización de cada uno de los Proyectos Inmobiliarios, aprobadas por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a los Niveles de Autorización de Inversiones, se sujetarán a lo siguiente:

(a) el Fiduciario, siguiendo las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador, tomará recursos de la Cuenta de Inversiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que se requieran a juicio del Administrador; y

(b) una vez que hubiere sido aprobada y efectuada la Aportación del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador, el fiduciario del Fideicomiso Controlador deberá aportar directa o indirectamente incluyendo sin limitar, a través de aportaciones, préstamos u otros mecanismos, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador, total o parcialmente dichos recursos al Coinversionista para Inversiones en Proyectos en Curso o al Vehículo de Inversión que corresponda para Inversiones en Proyectos Nuevos, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión y en el Fideicomiso Controlador.

Asimismo, cada una de las Aportaciones del Fideicomiso deberá ser realizada durante el Periodo de Inversión o, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión en términos de lo establecido en la Cláusulas 11.3 y 11.4 del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario deberá transferir a las cuentas del Fideicomiso Controlador, cualesquiera cantidades derivadas de la Emisión Inicial, en su caso, que se encuentren depositadas en las Cuentas del Fideicomiso una vez que concluya un plazo de 120 (ciento veinte) Días Hábiles a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

Si durante el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevaran a cabo Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador, y por alguna razón éstas no se destinaran a una Inversión, entonces el fiduciario del Fideicomiso Controlador estará obligado a reservar las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones del Fideicomiso para la realización de las Inversiones que se le presenten posteriormente; en cuyo caso el Administrador estará obligado a notificarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

Si en el plazo señalado en el párrafo anterior, las Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador fueron efectivamente aportadas a uno o más Vehículos de Inversión y por alguna razón, el o los Proyectos Inmobiliarios de que se trate sean cancelados, los Vehículos de Inversión estarán obligados a restituir al Fideicomiso Controlador, las cantidades que hubieren recibido para la realización de Inversiones y que en virtud de la renuncia a los Proyectos Inmobiliarios no se hayan destinado a tal fin, netas de aquellas cantidades que efectivamente hubieren sido erogadas en relación con la Inversión de que se trate. En este caso, el Fideicomiso Controlador deberá proceder conforme al párrafo anterior; en cuyo caso el Administrador estará obligado a notificarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

El Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico del Fideicomiso que un Proyecto Nuevo debe ser cancelado debido a circunstancias que de acuerdo con la apreciación del propio Administrador y con base en su experiencia en este tipo de operaciones hacen imposible la realización del Proyecto Nuevo correspondiente, de acuerdo a las condiciones bajo las cuales estaba previsto inicialmente, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, que no sea posible obtener las licencias, permisos, o autorizaciones gubernamentales necesarias para su realización, no se haya logrado la regularización legal del Inmueble por circunstancias fuera de su alcance o bien porque se llegare a determinar que el Inmueble no cumple con las características técnicas necesarias para llevar a cabo el Proyecto Nuevo. En dicho supuesto, siempre y cuando los Vehículos de Inversión no hubieren aportado las cantidades que hubieren recibido del Fideicomiso Controlador al Proyecto Nuevo respectivo, éstos deberán reembolsar las cantidades que hubieren recibido del Fideicomiso Controlador para la realización del Proyecto Nuevo cancelado, una vez que se hayan descontado los gastos documentados y efectivamente erogados en los que el Administrador y/o el Coinversionista hayan incurrido en relación con el Proyecto Nuevo con anterioridad a que dicho Proyecto Nuevo fuera cancelado.

Si durante el Periodo de Inversión, se realizaron Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador para la realización de un Proyecto Nuevo, y dichas Aportaciones del Fideicomiso fueron invertidas en un Proyecto Nuevo y durante el desarrollo de dicho Proyecto Nuevo cambian de una manera adversa las condiciones económicas bajo las cuales estaba previsto, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, la situación económica del país de tal forma que no sea posible realizar las ventas de los productos inmobiliarios al haber disminuido la demanda de los mismos, que se reduzca sustancialmente la posibilidad de obtener financiamientos, que el incremento de los costos del proyecto sea tal que no pueda ser repercutido en el precio de venta, o cambios en la situación política del país que afecten la comercialización del Proyecto Nuevo respectivo, el Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico del Fideicomiso, la suspensión de la realización del o de los Proyectos Nuevos hasta en tanto no se revierta la situación respectiva que motivó dicha suspensión. Los

Fideicomisos de Proyecto contendrán los mecanismos necesarios para distribuir el patrimonio de dichos Fideicomisos de Proyecto en caso de una extinción de los mismos.

Constitución del Fideicomiso Controlador y de los Vehículos de Inversión

(a) A solicitud por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá comparecer ante el notario público que el Administrador le señale a la celebración del contrato de fideicomiso mediante el cual se constituya el Fideicomiso Controlador.

(b) De tiempo en tiempo y a solicitud por escrito del Administrador y una vez obtenidas las autorizaciones que en su caso se requieran conforme al Contrato de Fideicomiso, en el caso de Proyectos Nuevos, el Fiduciario (junto con el fiduciario del Fideicomiso Controlador) deberá comparecer ante el notario público que el Administrador le señale para constituir, según sea el caso, el Vehículo de Inversión correspondiente y suscribir y pagar las acciones del capital social que el Administrador le indique o adquirir los derechos fideicomisarios correspondientes. El Vehículo de Inversión y el Coinversionista constituirán a su vez el Fideicomiso de Proyecto respectivo.

(c) Asimismo, a solicitud del Administrador, deberán comparecer el Fiduciario, así como el fiduciario del Fideicomiso Controlador a otorgar los poderes necesarios (incluyendo sin limitar, facultades para actos de administración, pleitos y cobranzas, poderes especiales y cualesquier otro necesario a juicio del Administrador) para que el Administrador o las personas que éste designe, cumplan con las funciones establecidas en el Fideicomiso y el Contrato de Administración.

Requisitos de Elegibilidad y Criterios de Diversificación

(a) Requisitos de Elegibilidad.

Todas las Inversiones deberán llevarse a cabo en territorio nacional. Para ser presentadas por el Administrador y aprobadas en términos del Fideicomiso, los Proyectos Inmobiliarios deberán cumplir con los Requisitos de Elegibilidad que se establecen en el Anexo H del Contrato de Fideicomiso.

Es responsabilidad del Administrador verificar e informar al Fiduciario y al Representante Común periódicamente con respecto del cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad, así como de los Criterios de Diversificación, en el entendido que los Requisitos de Elegibilidad solamente podrán modificarse mediante aprobación de la Asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 20.1, inciso (b) del Contrato de Fideicomiso. Dicho informe del Administrador deberá entregarse conjuntamente con el reporte trimestral que elabore el Administrador en términos del Contrato de Administración.

(b) Criterios de Diversificación.

En el caso de Proyectos Nuevos, el Administrador procurará mantener un sano equilibrio de diversificación dentro de dos o más de los siguientes tipos de desarrollos:

- (i)** vivienda unifamiliar,
- (ii)** vivienda condominal (departamentos),
- (iii)** desarrollo de lotes residenciales, y
- (iv)** desarrollos comerciales y de usos mixtos.

Las Inversiones en Proyectos Inmobiliarios ubicados fuera de la Zona Metropolitana de Monterrey no podrán exceder, en conjunto, por cada ciudad o municipio en cuestión, el 30% (treinta por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, en el entendido que el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores, cualquier oportunidad de Inversión que exceda el límite antes señalado, siempre y cuando dicha oportunidad de Inversión cumpla con los demás Requisitos de Elegibilidad para que, en su caso, ésta otorgue una dispensa a dicho Requisito de Elegibilidad de conformidad con la Cláusula 9.3.5 inciso (g) del Contrato de Fideicomiso

Contrato de Coinversión

El Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista.

Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, el Fideicomiso Controlador efectuará las Inversiones para ser utilizadas en Proyectos Nuevos, de conformidad con los Fines del Fideicomiso, y en los términos y condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso Controlador y el Contrato de Coinversión.

(A) Inversiones en Proyectos en Curso.

Las Inversiones que realice el Fiduciario en Proyectos en Curso deberán ser por un monto equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la valuación de los flujos que generará el Proyecto en Curso respectivo realizada conforme a lo señalado más adelante. En relación con lo anterior, el Coinversionista cederá al Fideicomiso Controlador los Derechos Cedidos. Cualesquiera Inversiones en Proyectos en Curso, incluyendo el porcentaje de las ventas que deberá recibir el Fideicomiso Controlador conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, deberán ser aprobadas por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Las valuaciones de los flujos de cada Proyecto en Curso que se pretenda presentar como Inversión potencial al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, se sujetará a las siguientes reglas:

- (i) El Administrador preparará una valuación preliminar de los flujos del Proyecto en Curso respectivo con base en la Metodología de Valuación, misma que se considerará como una propuesta de valuación de los flujos del Proyecto en Curso en cuestión (cada una, una "**Valuación Propuesta**").
- (ii) El Comité Técnico determinará, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes a 3 (tres) o más Valuadores Inmobiliarios que serán autorizados para realizar la valuación de los flujos que generará el Proyecto en Curso respectivo (los "**Valuadores Autorizados**").
- (iii) El Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, contratará a cualesquiera 2 (dos) Valuadores Autorizados para que lleven a cabo una valuación de los flujos del Proyecto en Curso en cuestión que, entre otras cosas, deberá considerar una tasa interna de retorno (neta de cualesquiera Gastos, Gastos de Inversión, y cualesquiera cantidades utilizadas para la constitución o reconstitución de reservas del Fideicomiso) estimada, no garantizada equivalente al 15% (quince por ciento) para determinar el porcentaje de ventas respectivo. Para efectos del presente Fideicomiso, la

valuación que resulte más baja de las valuaciones realizadas por dichos Valuadores Autorizados será considerada como la "**Valuación Revisada**".

- (iv) En caso de que la Valuación Revisada (i) sea superior, o (ii) sea inferior en menos de 10% (diez por ciento) a la Valuación Propuesta, la Valuación Revisada será considerada como la valuación definitiva de los flujos del Proyecto en Curso en cuestión.
- (v) En caso de que la Valuación Revisada sea inferior en más de un 10% (diez por ciento) a la Valuación Propuesta, el Administrador tendrá derecho a realizar una revisión de dicha Valuación Revisada en conjunto con los Valuadores Autorizados, exponiendo las razones o consideraciones que estime no hayan sido tomadas en cuenta en la Valuación Revisada. En caso de que el Administrador y los Valuadores Autorizados acuerden un ajuste a la Valuación Revisada y dicha Valuación Revisada ajustada no resulte inferior en más de un 10% (diez por ciento) de la Propuesta de Valuación, ésta será considerada como la valuación definitiva de los flujos del Proyecto en Curso en cuestión, en caso de que el Administrador y los Valuadores Autorizados no logren un acuerdo para ajustar la Valuación Revisada, el Administrador podrá optar por no presentar dicho Proyecto en Curso a consideración de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según sea el caso, y deberá notificar dicha decisión al Comité Técnico.
- (vi) En el supuesto de que el Administrador decida no presentar dicho Proyecto en Curso a consideración de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico conforme al inciso (v) anterior, éste deberá presentarlo, en una ocasión, a consideración de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según corresponda, dentro de un plazo que no exceda de 6 (seis) meses a partir de la fecha en que haya realizado la notificación al Comité Técnico conforme al inciso (v) anterior, y siguiendo para tal efecto las reglas que se establecen en los incisos (i), (ii), (iii), (iv) y (v) anteriores.
- (vii) La valuación definitiva de los flujos del Proyecto en Curso en cuestión, deberá haber sido emitida dentro de los 90 (noventa) días naturales anteriores a la fecha en la que se realice la Inversión en dicho Proyecto en Curso.
- (viii) La Propuesta de Valuación deberá contener la lista de precios por metro cuadrado para cada unidad que forme parte del Proyecto en Curso en cuestión (según los mismos sean actualizados de tiempo en tiempo, los "**Precios Base**"). La lista de Precios Base se actualizará de manera semestral y el Administrador estará obligado a reportar semestralmente al Comité Técnico la actualización de los Precios Base. En caso de que el Coinversionista realice ventas de unidades del Proyecto en Curso en cuestión a precios menores en un 5% (cinco por ciento) de los Precios Base, éste deberá entregar un informe al Comité Técnico al que deberá adjuntar las razones o justificaciones que motivaron la realización de dichas ventas. El Comité Técnico deberá realizar análisis semestrales de la tendencia de los Precios Base de cada Proyecto en Curso, en caso de que considere que los flujos de un Proyecto en Curso en cuestión se encuentran considerablemente afectados por la estrategia del Coinversionista o del Administrador, podrá citarlos a que comparezcan y expongan su estrategia de mercado, asimismo, el Comité Técnico, con el voto favorable de los Miembros Independientes

tendrá la facultad de realizar recomendaciones y modificaciones respecto a dicha estrategia de mercado.

- (ix) Para los efectos de lo establecido en el inciso (viii) anterior se considerará como Precio Base el que esté vigente al momento en que el Coinversionista pacte la venta y el precio de cada unidad de los Proyectos en Curso.

Reversión de Derechos Cedidos. El Coinversionista tendrá el derecho, sujeto a la autorización del Comité Técnico (con el voto favorable de los Miembros Independientes) y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, de adquirir del Fideicomiso Controlador cualesquier Derechos Cedidos al precio que apruebe el Comité Técnico (con el voto favorable de los Miembros Independientes) y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, a la fecha en que el Coinversionista realice la adquisición del Derecho Cedido.

(B) Coinversión en Proyectos Nuevos.

El monto de las Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador que serán destinadas a la realización de los Proyectos Nuevos a través de Vehículos de Inversión será determinado con base en el Presupuesto Inicial que en su momento se presente y, sea aprobado por, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

Las Aportaciones del Fideicomiso Controlador deberán ser equivalentes al 50% (cincuenta por ciento) del monto señalado en el Presupuesto Inicial respectivo, y el 50% (cincuenta por ciento) restante deberá ser cubierto mediante las Aportaciones del Coinversionista.

Durante el desarrollo de Proyectos Nuevos cualesquiera gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos que no estén a cargo del Vehículo de Inversión respectivo, derechos y demás erogaciones adicionales que no hayan sido incluidas en el Presupuesto Inicial del Proyecto Nuevo respectivo y que se requieran para realizar o llevar a cabo el Proyecto Nuevo respectivo serán cubiertos exclusivamente por el Coinversionista.

El Coinversionista mantendrá las Aportaciones del Coinversionista por el mismo tiempo que el Fideicomiso a través del Fideicomiso Controlador y los Vehículos de Inversión mantengan su participación en el Proyecto Nuevo respectivo, y se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de las Aportaciones del Coinversionista realizadas en los Proyectos Nuevos correspondientes.

Inicialmente, las Aportaciones del Coinversionista deberán ser aportadas al Proyecto Nuevo que corresponda de la misma manera y en los mismos términos y condiciones económicas en que el Vehículo de Inversión aporte recursos al Proyecto Nuevo respectivo, conforme a los términos y plazos señalados en la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso.

La Coinversión será fondeada con recursos propios del Coinversionista, excluyendo cualesquiera recursos provenientes de comisiones que tenga derecho a recibir conforme al presente Fideicomiso o los Documentos de la Operación. El Coinversionista estará obligado a llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista, salvo que se sustituya al Administrador o el Administrador renuncie en los términos del Contrato de Administración.

Determinación del Porcentaje de Ventas en Proyectos Nuevos.

- (i) El Fideicomiso Controlador tendrá derecho a recibir un porcentaje de las ventas que genere la Inversión que realice a través de los Vehículos de Inversión en Proyectos Nuevos.

- (ii) El Administrador preparará, con base en la Metodología para la Determinación de Porcentaje de Ventas en Proyectos Nuevos, una propuesta del porcentaje de ventas que tendrá derecho a recibir el Vehículo de Inversión respectivo en relación con el Proyecto Nuevo en cuestión (el "**Porcentaje de Ventas Propuesto**").
- (iii) El Administrador contratará, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a 1 (un) Valuador Inmobiliario para que determine, con base en la Metodología para la Determinación de Porcentaje de Ventas en Proyectos Nuevos, el porcentaje de ventas que tendrá derecho a recibir el Vehículo de Inversión respectivo en relación con el Proyecto Nuevo en cuestión (el "**Porcentaje de Ventas Revisado**").
- (iv) En caso de que el Porcentaje de Ventas Revisado sea igual o superior al Porcentaje de Ventas Propuesto, el Porcentaje de Ventas Revisado será considerado como el porcentaje de ventas definitivo que tendrá derecho a recibir el Vehículo de Inversión respectivo en relación con el Proyecto Nuevo en cuestión.

En caso de que el Porcentaje de Ventas Revisado sea inferior al Porcentaje de Ventas Propuesto, el Administrador tendrá derecho a realizar una revisión de dicho Porcentaje de Ventas Revisado en conjunto con el Valuador Inmobiliario, exponiendo las razones o consideraciones que estime no hubieren sido tomadas en cuenta. En caso de que el Administrador y el Valuador Autorizado acuerden un ajuste al Porcentaje de Ventas Revisado y dicho Porcentaje de Ventas Revisado no resulte inferior al Porcentaje de Ventas Propuesto, será considerado como el porcentaje de ventas definitivo que tendrá derecho a recibir el Vehículo de Inversión respectivo en relación con el Proyecto Nuevo en cuestión. En caso de que el Administrador y el Valuador Autorizado no logren un acuerdo para ajustar el porcentaje de ventas revisado, el Administrador podrá optar por no presentar dicho Proyecto en Nuevo a consideración de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico, según sea el caso, y deberá notificar dicha decisión al Comité Técnico por escrito.

Asociación de los Vehículos de Inversión.

Podrán participar personas distintas al fiduciario del Fideicomiso Controlador y al Coinversionista en los Proyectos Nuevos, según lo determine el Comité Técnico, en cuyo caso la coinversión se podrá canalizar a través de una sociedad o vehículo que a su vez se asociará con el tercero. Para tal efecto, el Administrador deberá considerar y evaluar las características propias de la oportunidad de Inversión de que se trate, así como las características propias de la Persona de que se trate (incluyendo enunciativa más no limitativamente: el grado de experiencia probada para el tipo de inversión, su historial de operación en inversiones similares, su reputación en el mercado, sus relaciones en el sector respectivo y que tenga los recursos necesarios para llevar a cabo la coinversión) para determinar la manera en que dicha asociación podrá realizarse, en beneficio de los Tenedores. Dicha participación podrá derivar de acuerdos relacionados con la adquisición de los Inmuebles, aportación de los mismos en los Vehículos de Inversión o acuerdos similares. La participación de cualquier Persona en una oportunidad de asociación será completamente responsabilidad y decisión de dicha Persona.

Monto Invertible por Proyecto

Del Monto Invertible las cantidades que podrán destinarse a Inversiones en cada Proyecto Inmobiliario incluirán, en su caso:

(a) los fondos destinados a su originación, adquisición de terrenos, regularización, diseño, desarrollo, urbanización, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, financiamiento, comercialización, arrendamiento y/o venta;

(b) los fondos para la búsqueda, investigación, evaluación legal y financiera, habilitación y obtención de permisos;

(c) los fondos para todo tipo de estudios técnicos, incluyendo financieros, ambientales, de mercado y de planeación urbanística;

(d) los fondos relacionados con la administración, operación, arrendamiento u otorgamiento del uso o goce de los Proyectos Inmobiliarios o una parte de los mismos;

(e) los fondos relacionados con la Desinversión, venta, enajenación, cesión onerosa, transferencia, desinversión, amortización y/o cualquier otra forma de liquidación de los Proyectos Inmobiliarios, los cuales tendrán que ser en todo caso en condiciones de mercado;

(f) gastos administrativos (incluyendo personal, asesores y sistemas, entre otros) del Fideicomiso Controlador y de los Vehículos de Inversión; y

(g) cualesquiera gastos relacionados con los conceptos referidos en los conceptos anteriores.

Los fondos aprobados para ser destinados a Inversiones en cada Proyecto se definirán como el "**Monto Invertible por Proyecto**".

Efectivo Excedente

Una vez que haya concluido el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión (a) el saldo del Monto Invertible disponible en la Cuenta de Inversiones y que no hubiere sido aprobado para la realización de Aportaciones del Fideicomiso; (b) el monto de las Aportaciones del Fideicomiso que no hubieren sido destinadas al Fideicomiso Controlador; (c) los recursos aportados al Fideicomiso Controlador que no se hubieren destinado a las Inversiones y que no sean Inversiones de Seguimiento para el Proyecto que corresponda; y (d) cualquier rendimiento derivado de Inversiones Permitidas sobre dichas cantidades de conformidad con la Cláusula 19 del Fideicomiso (en forma conjunta el "**Efectivo Excedente**"); deberá ser transferido a la Cuenta de Distribuciones para ser entregado a los Tenedores como Distribuciones del Fideicomiso.

Financiamiento

El Fideicomiso podrá obtener financiamiento con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos previstos en esta sección:

(i) el Fideicomiso Emisor únicamente podrá contratar Líneas de Suscripción;

(ii) los financiamientos (a) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder el 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Compromisos Restantes de los Tenedores, en el entendido que para efectos de dicho cálculo, no deberán ser tomados en cuenta los financiamientos (incluyendo sin limitar créditos puente) que contraten los Fideicomisos de Proyecto; y (b) los financiamientos

contratados a nivel Fideicomisos de Proyecto no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor de las ventas del Proyecto Nuevo respectivo, calculado en la fecha en que se contrate el financiamiento en cuestión, (conjuntamente el inciso (a) y (b), el "**Límite de Apalancamiento**");

(iii) los Tenedores deberán, en Asamblea Ordinaria de Tenedores, discutir y, en su caso, aprobar el o los financiamientos de conformidad con el Límite de Apalancamiento, así como los términos y condiciones de los mismos, cuando éstos excedan el 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas financiamientos se adquieran de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se adquiera el primer financiamiento, y que por sus características puedan considerarse como uno solo en el entendido que para efectos de este inciso, no deberán ser tomados en cuenta los financiamientos (incluyendo sin limitar créditos puente) que contraten los Fideicomisos de Proyecto;

(iv) el Administrador deberá supervisar que el Fideicomiso cumpla con el Límite de Apalancamiento. El Comité Técnico y el Representante Común tendrán en todo momento la facultad de requerir por escrito al Administrador un informe justificado respecto del cumplimiento del Límite de Apalancamiento; y

(v) las cantidades con las que se paguen Inversiones y Gastos de Inversión que provengan de créditos contratados por el Fiduciario o los Vehículos de Inversión no se considerarán para determinar el monto al cual asciende el "Monto Solicitado a los Tenedores" para efectos de lo previsto en la Sección 8.1.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que las cantidades que provengan de dichos créditos podrán utilizarse como Efectivo Distribuible si así lo determina el Administrador.

Fondos Paralelos

Durante los 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fideicomitente o alguna de sus Afiliadas podrá constituir, levantar o participar en uno o más vehículos de inversión cuya finalidad sea invertir conjuntamente con el Fideicomiso en uno o más Vehículos de Inversión (cada uno, un "**Fondo Paralelo**"). El Administrador seleccionará de buena fe a las personas que participarán como inversionistas en los Fondos Paralelos, quienes podrán ser, en forma enunciativa mas no limitativa, inversionistas institucionales e inversionistas calificados, según dichos términos se definen en la LMV y la Circular Única, considerando las características propias del inversionista de que se trate. La participación de Fondos Paralelos deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

Una vez que se constituya o levante un Fondo Paralelo, el Administrador deberá informar por escrito de dicha circunstancia al Fiduciario y al Representante Común.

El Fiduciario tendrá el derecho de obtener, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, la modificación del presente Contrato a fin de reflejar cualesquier o todos aquellos Términos Más Favorables que se establezcan en la documentación que rija la participación de los Fondos Paralelos, en el entendido que en ningún caso los Fondos Paralelos tendrán Términos Más Favorables .

El Representante Común estará facultado para convenir una modificación al Contrato de Fideicomiso, salvo que el Representante Común determine que pudiere existir un

efecto adverso para los Tenedores, en cuyo caso se estará a lo establecido en la 20.1 del Contrato de Fideicomiso.

Cada Fondo Paralelo será administrado por el Administrador. Sujeto a las circunstancias particulares de cada fondo, los Fondos Paralelos, en la medida que les sea posible, invertirán conjuntamente con el Fideicomiso de manera sustancialmente proporcional y, en su caso, a los demás Fondos Paralelos, según sea determinado por escrito por el Administrador, en la fecha de inversión. El Administrador, cobrará a los Fondos Paralelos y/o sus inversionistas, honorarios y contraprestaciones sustancialmente similares a las establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Los Fondos Paralelos no podrán participar en aquellas inversiones que sean realizadas por el Fideicomiso con anterioridad a la fecha en que dichos Fondos Paralelos sean constituidos, en el entendido que los Fondos Paralelos únicamente podrán participar en las inversiones a ser realizadas con posterioridad a que los mismos sean constituidos.

Bajo ningún supuesto los Fondos Paralelos o terceros inversionistas podrán tener una participación mayor que el Fideicomiso en algún Vehículo de Inversión, fuera de lo anteriormente mencionado, no existe otro límite a la participación de Fondos Paralelos y terceros inversionistas.

El Administrador causará que los Fondos Paralelos dispongan de sus inversiones en los Vehículos de Inversión, sustancialmente al mismo tiempo y en la misma proporción que el Fideicomiso desinvierta su participación en dichas sociedades, salvo que el Comité de Inversiones apruebe que la desinversión por parte de los Fondos Paralelos se lleve a cabo en momentos distintos, y así se haya establecido en la documentación que rija la participación de los Fondos Paralelos. Adicionalmente, los Fondos Paralelos deberán ejercer sus derechos en los Vehículos de Inversión de manera coordinada con el Fideicomiso.

Cualesquiera Gastos de Inversión (y gastos similares) y cualesquiera obligaciones de indemnizar serán a cargo del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo las inversiones realizadas indirectamente a través de los Vehículos de Inversión), el Administrador, y según el caso, de los Fondos Paralelos, según corresponda, en forma proporcional a las inversiones realizadas; en el entendido que cada vehículo será responsable de sus gastos internos. El Administrador deberá reembolsar al Fideicomiso y a los Fondos Paralelos, las cantidades que hubiere recibido de éstos para la realización de Proyectos Inmobiliarios cancelados, una vez que se hayan descontado los gastos en que el Administrador haya incurrido en relación con dichos Proyectos Inmobiliarios con anterioridad a que fueran cancelados.

En todo caso, los Fondos Paralelos se sujetarán a las reglas establecidas en la Cláusula 11.13 del Contrato de Fideicomiso.

(I) Indemnización

Indemnización al Administrador

El Fiduciario, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a **(a)** indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al Administrador, sus funcionarios, empleados, consejeros, apoderados, asesores y demás personal ("**Personas Indemnizadas**") respecto de cualquier daño y perjuicio o costo y gasto sufrido o incurrido por dicha Persona Indemnizada o que pueda determinársele a dicha Persona Indemnizada como resultado de la realización de actividades por cuenta del Fideicomiso o en consecución de los intereses del Fideicomiso, o de

cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso, el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación o derivado de las Inversiones en los Proyectos Inmobiliarios realizadas por el Fideicomiso; y **(b)** reembolsar a las Personas Indemnizadas cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, acción o sentencia entabladas o dictadas en contra de algunas de las Personas Indemnizadas como resultado de la realización de actividades por cuenta del Fideicomiso o en consecución de los intereses del Fideicomiso o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso, el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y/o la legislación aplicable o derivado de las Inversiones en los Proyectos Inmobiliarios realizadas por el Fideicomiso, en el entendido que dicha indemnización y/o reembolso no aplicará a **(i)** daños y perjuicios derivados de la negligencia, dolo o mala fe del Administrador, según sea determinado por juez competente mediante sentencia firme; **(ii)** daños o perjuicios derivados de actividades que el Administrador no podría razonablemente haber considerado lícitas, según sea determinado por juez competente mediante sentencia firme; **(iii)** costos o gastos que la Persona Indemnizada haya expresamente aceptado incurrir; y **(iv)** daños o perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones establecidas **(A)** en el Fideicomiso; y/o **(B)** en los Documentos de la Operación; y/o **(C)** en la legislación, reglamentos u ordenamiento legal aplicable por parte de la Persona Indemnizada, según sea determinado por juez competente mediante sentencia firme.

El Fideicomitente no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento por parte del Fideicomitente derivó directamente del incumplimiento de las obligaciones por parte del Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores, o si el incumplimiento fue realizado con negligencia, dolo o mala fe de éstos, determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable que constituya cosa juzgada.

Indemnización al Fiduciario

El Fideicomitente se obliga a indemnizar y mantener y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, a los miembros del Comité Técnico, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados de cualquier responsabilidad, daño, obligación, litigio, resolución, acuerdo, reclamación, procedimiento, juicio, demanda, requerimiento, gasto y/o gastos litigiosos, incluyendo honorarios razonables y debidamente documentados de asesores legales, que deriven de reclamaciones o acciones de terceros relacionados con **(i)** el cumplimiento de los fines del Fideicomiso; **(ii)** la existencia y validez jurídica del Fideicomiso o cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Representante Común, del Administrador y del Fideicomitente; o **(iii)** los actos u omisiones de cualquiera de las partes del Fideicomiso que impliquen cumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso y/o demás contratos relacionados con la presente operación, salvo que medie negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario o si el Fiduciario lleva a cabo cualquier acto que no haya sido expresamente autorizado por el Comité Técnico cuando así se requiera en términos del Fideicomiso o que no dé cumplimiento a las instrucciones del Comité Técnico, cuando éstas sean realizadas conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso si dicho acto puede tener como consecuencia la violación de algún acuerdo contenido en el Fideicomiso o en la legislación aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

El monto del que el Fiduciario podrá disponer para llevar a cabo las indemnizaciones descritas anteriormente, será de hasta el equivalente al 25% (veinticinco por ciento) del Monto Máximo. Todos los pagos que realice el Fiduciario en los términos de esta sección serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, limitado al porcentaje antes mencionado, liberándosele de toda y cualquier responsabilidad a dicho respecto.

Indemnización al Representante Común

El Fiduciario (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance) se obliga a **(a)** indemnizar, mantener y sacar en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, empleados, consejeros, apoderados, asesores y demás personal ("**Personas Indemnizadas del Representante Común**") respecto de cualquier daño y perjuicio o costo y gasto sufrido o incurrido por dicha Persona Indemnizada del Representante Común o que pueda determinársele a dicha Persona Indemnizada del Representante Común en consecución de los intereses del Fideicomiso, o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso, el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso o los Documentos de la Operación; y **(b)** reembolsar a las Personas Indemnizadas del Representante Común cualquier costo, gasto o erogación de cualquier naturaleza (incluyendo gastos y honorarios, razonables y debidamente documentados, de asesores legales) en que incurran, o cualquier daño o perjuicio que sufran en virtud de alguna reclamación, juicio, procedimiento, demanda, acción o sentencia entabladas o dictadas en contra de algunas de las Personas Indemnizadas del Representante Común en consecución de los intereses del Fideicomiso o de cualquier otra forma derivados o relacionados con el Fideicomiso, el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, los Documentos de la Operación y/o la legislación aplicable, en el entendido que dicha indemnización y/o reembolso no aplicará a **(i)** daños y perjuicios derivados de la negligencia, dolo o mala fe del Representante Común, según sea determinado por juez competente mediante sentencia firme; **(ii)** daños o perjuicios derivados de actividades que el Representante Común no podría razonablemente haber considerado lícitas, según sea determinado por juez competente mediante sentencia firme; y **(iii)** daños o perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones establecidas **(A)** en el Fideicomiso; y/o **(B)** en los Documentos de la Operación; y/o **(C)** en la legislación, reglamentos u ordenamiento legal aplicable por parte de la Persona Indemnizada del Representante Común, según sea determinado por juez competente mediante sentencia firme.

Requisitos de Elegibilidad

Los Requisitos de Elegibilidad para los Proyectos Inmobiliarios materia de las Inversiones serán los siguientes:

Los activos de inversión serán en bienes inmuebles localizados en México, procurando que las Inversiones en Proyectos Inmobiliarios no excedan de los siguientes porcentajes respecto del Monto Máximo de la Emisión para cada tipo de producto:

Tipo	Porcentaje Máximo
Casas	75%
Departamentos	65%
Lotes	30%
Desarrollos comerciales y de usos mixtos	15%

En el caso de Proyectos en Curso, serán elegibles los proyectos que tengan flujo de venta o preventa actualmente o que sean continuación de uno de los Proyectos con flujo actualmente; la vida del proyecto deberá ser mayor a 2 años, con ventas estimadas superiores a los \$150,000,000.00 (ciento cincuenta millones de Pesos).

En el caso de Proyectos Nuevos, deberán ubicarse dentro de cualesquiera de los siguientes subsectores inmobiliarios:

- i.** residencial bajo,
- ii.** residencial medio,
- iii.** residencial alto,
- iv.** lotes de terreno y desarrollo de terrenos residenciales,
- v.** desarrollos comerciales que deriven de, o hayan formado parte del inmueble en el que se lleve a cabo un desarrollo residencial,
- vi.** desarrollos de usos mixtos (siempre y cuando el área que sea destinada a oficinas no exceda del 30% (treinta por ciento) del área total del Proyecto Nuevo en cuestión, y
- vii.** desarrollos condominales o de departamentos.

El Administrador buscará mantener un equilibrio entre Inversiones en Proyectos Nuevos y en Proyectos en Curso equivalente al 50% del Monto Máximo de la Emisión en Proyectos en Curso y el equivalente al 50% del Monto Máximo de la Emisión en Proyectos Nuevos, en el entendido que las Inversiones en Proyectos en Curso en ningún caso podrán exceder del 70% del Monto Máximo de la Emisión.

Las Inversiones en Proyectos Inmobiliarios ubicados fuera de la Zona Metropolitana de Monterrey no podrán exceder, en conjunto, por cada ciudad o municipio en cuestión, el 30% (treinta por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, en el entendido que el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores, cualquier oportunidad de Inversión que exceda el límite antes señalado, siempre y cuando dicha oportunidad de Inversión cumpla con los demás Requisitos de Elegibilidad para que, en su caso, ésta otorgue una dispensa a dicho Requisito de Elegibilidad de conformidad con la Cláusula 9.3.5 inciso (g) del Contrato de Fideicomiso

(b) Contrato de Administración

El Fiduciario y el Administrador celebrarán el Contrato de Administración.

De conformidad con el Contrato de Administración el Administrador tiene la obligación de identificar Proyectos Inmobiliarios e inversiones y establecer los objetivos de los mismos para ser presentados ante el Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores para su discusión y aprobación.

Las decisiones para llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse deberán ser autorizadas por el Comité Técnico cuando dichas Inversiones se destinen a operaciones que representen entre el 5% (cinco por ciento) y menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, tomando en consideración el monto que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que: **(i)** no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores; y **(ii)** se requerirá la autorización escrita de la Asamblea Ordinaria de Tenedores para operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que se pretendan destinar a una Inversión, a través de un Vehículo de Inversión), cuando éstas sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa, el Administrador tendrá los derechos que se señalan en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso. El Administrador removido tendrá derecho a recibir, y el Fiduciario deberá pagar, **(A)** el monto devengado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el nuevo administrador entre en funciones. Adicionalmente, el Administrador tendrá derecho a recibir una cantidad equivalente a 12 (doce) meses de Comisión Anual del Administrador calculada sobre el Monto Total Invertido a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador; y **(B)** cualesquier cantidades equivalentes a las cantidades que hubieren sido distribuidas al Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.1.2 del Fideicomiso, asumiendo que en la fecha en que se notifique la remoción al Administrador, todas las Inversiones fueran desinvertidas a su valor de avalúo más reciente, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme al Fideicomiso.

Actuación del Administrador

El Administrador, para beneficio del Patrimonio del Fideicomiso, llevará a cabo, directamente o a través de terceros subcontratistas, incluyendo Afiliadas del Administrador, todos los actos que considere necesarios o convenientes para la debida prestación de los servicios objeto del Contrato de Administración conforme a lo dispuesto en el Contrato de Administración o en el Fideicomiso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario, para lo cual, el Fiduciario, el fiduciario del Fideicomiso Controlador y los Vehículos de Inversión otorgarán al

Administrador los poderes más amplios que requiera al efecto, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Administración.

Salvo que otra cosa se disponga en el Contrato de Administración o en el Fideicomiso y mientras el Administrador se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones conforme los mismos, el Fideicomiso Emisor actuará siempre representado por el Administrador por lo que hace enunciativamente a **(i)** la selección y aprobación de los Inmuebles en los que se podrían desarrollar Proyectos Inmobiliarios; **(ii)** la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario a través del Fideicomiso Controlador, Coinversionista o de los Vehículos de Inversión; **(iii)** la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Inmuebles para su desarrollo como Proyectos Inmobiliarios; **(iv)** la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas en términos de los Proyectos Inmobiliarios; **(v)** la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo el desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios y/o la renta o venta de los Inmuebles de los Proyectos Inmobiliarios; **(vi)** la administración de cada una de las Inversiones; **(vii)** la determinación de llevar a cabo las Desinversiones; y **(viii)** someter a la aprobación del Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las Inversiones en los supuestos establecidos en el Fideicomiso y demás Documentos de la Operación. Por tal razón, la celebración de los actos jurídicos correspondientes a la formalización de una Inversión en un Proyecto Inmobiliario podrá hacerse por el Administrador o por cualquier otra persona previa aprobación del Comité de Inversiones, el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Inversiones.

De conformidad con la Cláusula 13.2 del Fideicomiso, el Comité Técnico establecerá los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.

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

Los miembros del Equipo Clave se obligan a dedicar una porción preponderante de su tiempo laboral a los asuntos del Fideicomiso durante el Periodo de Inversión.

Servicios del Administrador

El Administrador tendrá las siguientes obligaciones y facultades en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración:

Respecto del proceso de búsqueda

(i) El Administrador estará encargado de supervisar y realizar la búsqueda de Inmuebles para la realización de Proyectos Inmobiliarios que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad para la realización de Inversiones. La búsqueda se realizará con un equipo dedicado a la originación de proyectos, consultores o terceros, sujeto en todo momento a los Requisitos de Elegibilidad, y tomando en consideración los principios de inversión responsable (*políticas ESG*) que se adjuntan al Contrato de Administración como Anexo B.

(ii) Asimismo, el Administrador deberá realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Inmuebles en que se realizarían los Proyectos Inmobiliarios, dentro de la cual se incluirá la evaluación de los trámites administrativos, judiciales o de cualquier otra naturaleza que se requieran realizar para habilitar y/o regularizar el terreno o propiedad, subdividir o fusionar los lotes, obtener permisos y concesiones así como tramitar las licencias que se necesiten obtener para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. Finalmente el

Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Inmueble es adecuado para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario correspondiente.

(iii) En esta etapa el Administrador deberá comenzar con la ejecución de los trámites necesarios para la habilitación y/o regularización de los Inmuebles, dentro de los cuales se incluye la ejecución de actos ante los propietarios de los terrenos tendientes a la habilitación y/o regularización de los terrenos y celebración de contratos preparatorios.

(iv) En la etapa previa a la realización de cualquier análisis o estudio sobre la viabilidad de los Proyectos Inmobiliarios, el Administrador podrá presentar oportunidades potenciales de inversión, cuya búsqueda haya sido realizada con recursos propios. Si el Comité de Inversiones aprueba la realización de los estudios y análisis de viabilidad necesarios, entonces se autorizarán también los gastos necesarios para llevar a cabo dichos estudios. Una vez que se hayan realizado los estudios de viabilidad necesarios, las oportunidades de inversión que sean presentadas al Comité de Inversiones, al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según se requiera, podrán ser aprobadas o rechazadas. En ambos casos, las erogaciones realizadas por el Administrador para llevar a cabo los estudios y que se encuentren dentro del presupuesto autorizado, serán consideradas como Gastos de Inversión y serán reembolsados al Administrador con cargo a la Cuenta de Inversiones.

Respecto del proceso de aprobación:

(i) Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos Inmobiliarios identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia los sub-incisos (iii) y (iv) siguientes.

(ii) Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos Inmobiliarios, el Administrador deberá, en su caso, presentarlo para su aprobación definitiva al Comité Técnico y, en su caso, a la Asamblea de Tenedores, lo anterior en el entendido que la presentación o no de un Proyecto Inmobiliario para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Inversiones establecidos en el Fideicomiso.

(iii) El Administrador se encargará de supervisar y coordinar la realización de los estudios necesarios y/o convenientes para determinar las características de los Inmuebles. Igualmente, el Administrador deberá comenzar con la tramitación de los permisos, licencias y concesiones que resulten necesarios para llevar a cabo los Proyectos Inmobiliarios.

(iv) El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos Inmobiliarios, entendiendo por esto:

(A) el análisis básico de rentabilidad y compatibilidad con el objeto del Fideicomiso;

(B) el análisis sobre el atractivo de una potencial inversión con el objetivo de descartar Proyectos Inmobiliarios inviables;

(C) el análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, así como los ingresos y egresos estimados, permitiendo el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimado del Proyectos Inmobiliarios, incluyendo un análisis de escenarios;

(D) definición de la estructura de la potencial inversión a ser propuesta para su aprobación al Comité de Inversiones;

(E) revisión detallada de todos y cada uno de los aspectos técnicos, legales, regulatorios y financieros de una potencial Inversión con el objetivo de asegurar que las premisas utilizadas para el análisis detallado se cumplan;

(F) realizar estudios para comprobar la situación física del predio (mecánica de suelos y auditoría ambiental) y legal de las colindancias y obtener las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad, etc.) y de uso de suelo necesarias para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, así como los permisos correspondientes para su desarrollo, en su caso;

(G) investigar los antecedentes registrales de la propiedad del Inmueble y la no existencia de gravámenes o adeudos;

(H) ejecución y puesta en marcha de los Proyectos Inmobiliarios del cual devienen distintas opciones para determinar los destinos de los Inmuebles; y

(I) estructuración y preparación definitiva de la potencial Inversión.

(v) Sujeto a las características de cada Proyecto Inmobiliario, el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras complementarias para el mejor desarrollo y, en su caso, futuro arrendamiento o venta de cada Proyecto Inmobiliario.

(vi) El Administrador estará a cargo de supervisar y coordinar la venta y arrendamiento de los Inmuebles o unidades de los Proyectos Inmobiliarios correspondientes, según corresponda.

(vii) Por lo anterior, las actividades que realice el Administrador en términos de lo establecido en el inciso (vi) anterior serán consideradas como independientes al Contrato de Administración y a las obligaciones del Administrador bajo el mismo.

Respecto de la administración y control de las Inversiones:

(i) El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal relacionada con una Inversión en un Proyecto Inmobiliario a través del Coinversionista o a través de uno o más Vehículos de Inversión.

(ii) Una vez formalizada la Inversión en un Proyecto Inmobiliario determinado, el Administrador será responsable de conservar y custodiar, para beneficio del Fideicomiso Controlador, del Coinversionista y/o de los Vehículos de Inversión correspondientes, los expedientes con la documentación legal y otra información relevante de las Inversiones. En todo caso, el Administrador deberá mantener una lista actualizada de las Inversiones.

(iii) El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos al Fideicomiso Controlador y éste a su vez al Coinversionista y/o a los Vehículos de Inversión, hayan sido satisfechas a fin de que se lleve a cabo la entrega de los recursos correspondientes, instruyendo por escrito al fiduciario del Fideicomiso Controlador para que lleve a cabo el desembolso que corresponda en términos del Fideicomiso y del Fideicomiso Controlador.

(iv) El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Comité Técnico, al Representante Común y al Coinversionista, en su caso, en la forma y tiempo debidos, todos aquellos reportes que deba preparar y entregar conforme al Fideicomiso.

(v) El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o a través de subcontratistas, en el entendido que será el único obligado frente al Fideicomiso y a los Tenedores, a través del Representante Común, de la ejecución de los Proyectos Inmobiliarios.

Respecto de la contabilidad, reporte y valuación contable del Fideicomiso:

El Administrador:

(i) Recibirá y analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que se realicen.

(ii) Llevará a cabo la valuación de los flujos que generarán los Proyectos en Curso y gestionará la elaboración de las valuaciones por los Valuadores Inmobiliarios respecto de dichos Proyectos en Curso de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

(iii) Se asegurará de que se preparen y envíen al Fiduciario, en la forma y tiempo debidos, un reporte sobre la valuación de los activos del Fideicomiso, así como de los Certificados Bursátiles, para lo cual deberá seguir una metodología con base en estándares internacionales de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única.

(iv) Preparará y entregará al Fiduciario la información financiera de los Proyectos en Curso y/o los Vehículos de Inversión que representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, así como de las Inversiones que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso y que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores.

(v) Analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que sea requerida en términos del Contrato de Administración.

(vi) Se asegurará que los estados financieros anuales y trimestrales del Fideicomiso Controlador y de cada uno de los Vehículos de Inversión así como todos los reportes a los que estén obligados a presentar de conformidad con el Fideicomiso, el Fideicomiso Controlador y la regulación aplicable, sean preparados y entregados al Fiduciario en el plazo y de conformidad con los requisitos establecidos en el Fideicomiso y en el Fideicomiso Controlador.

(vii) Con anterioridad al inicio de cada ejercicio fiscal, el Administrador se asegurará que sea preparado y entregado al Comité Técnico con copia al Fiduciario, una copia del presupuesto anual para dicho ejercicio fiscal detallando la proyección de gastos de operación del Fideicomiso para el ejercicio correspondiente.

(viii) Los estados financieros del Fideicomiso deberán consolidar los resultados del Fideicomiso Controlador y de cada uno de los Vehículos de Inversión, por lo que el Administrador deberá proporcionar al Fiduciario, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, la información financiera, valuaciones y eventos relevantes de los

Vehículos de Inversión, que sean necesarios para que el Fiduciario pueda cumplir con los requisitos que establece la Cláusula 14.3.4 del Fideicomiso.

(ix) En general, el Administrador coordinará, supervisará y administrará todos aquellos aspectos relacionados con el análisis, selección, aprobación y formalización de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, el Coinversionista y/o los Vehículos de Inversión en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

Servicios Adicionales

(i) Encomendará a quien estime conveniente la verificación, supervisión y/o, en su caso, intervención en sitio de las obras y/o Proyectos Inmobiliarios relacionados con las Inversiones.

(ii) Encomendará a quien estime conveniente, respecto de un determinado Proyecto Inmobiliario, la realización de avalúos y/u opiniones de valor respecto de dicho Proyecto Inmobiliario.

Proyectos cancelados

(i) El Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico del Fideicomiso que un Proyecto Nuevo debe ser cancelado debido a circunstancias que de acuerdo con la apreciación del propio Administrador y con base en su experiencia en este tipo de operaciones hacen imposible la realización del Proyecto Nuevo correspondiente, de acuerdo a las condiciones bajo las cuales estaba previsto inicialmente, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, que no sea posible obtener las licencias, permisos, o autorizaciones gubernamentales necesarias para su realización, no se haya logrado la regularización legal del Inmueble por circunstancias fuera de su alcance o bien porque se llegare a determinar que el Inmueble no cumple con las características técnicas necesarias para llevar a cabo el Proyecto Nuevo.

(ii) En dicho supuesto, siempre y cuando los Vehículos de Inversión no hubieren aportado las cantidades que hubieren recibido del Fideicomiso Controlador al Proyecto Nuevo respectivo, éstos deberán reembolsar las cantidades que hubieren recibido del Fideicomiso Controlador para la realización del Proyecto Nuevo cancelado, una vez que se hayan descontado los gastos documentados y efectivamente erogados en los que el Administrador y/o el Coinversionista hayan incurrido en relación con el Proyecto Nuevo con anterioridad a que dicho Proyecto Nuevo fuera cancelado. Los costos de Proyectos Inmobiliarios cancelados pagados por el Fiduciario se considerarán Montos Invertibles por Proyecto para efectos del cálculo de la Tasa de Retorno Preferente.

(iii) Si durante el Periodo de Inversión, se realizaron Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador para la realización de un Proyecto Nuevo, y dichas Aportaciones del Fideicomiso fueron invertidas en un Proyecto Nuevo y durante el desarrollo de dicho Proyecto Nuevo cambian de una manera adversa las condiciones económicas bajo las cuales estaba previsto, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, la situación económica del país de tal forma que no sea posible realizar las ventas de los productos inmobiliarios al haber disminuido la demanda de los mismos, que se reduzca sustancialmente la posibilidad de obtener financiamientos, que el incremento de los costos del proyecto sea tal que no pueda ser repercutido en el precio de venta, o cambios en la situación política del país que afecten la comercialización del Proyecto Nuevo respectivo, el Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico del Fideicomiso, la suspensión de la realización del o de los Proyectos Nuevos hasta en tanto no se revierta la situación respectiva que motivó dicha

suspensión. Los Fideicomisos de Proyecto contendrán los mecanismos necesarios para distribuir el patrimonio de dichos Fideicomisos de Proyecto en caso de una extinción de los mismos.

(iv) En caso de que el Administrador haya incurrido en gastos relacionados con un Proyecto Inmobiliario con recursos propios, y dicho proyecto fuere cancelado posteriormente, el Fiduciario se compromete a rembolsar al Administrador los gastos incurridos.

Desinversiones

(i) El Administrador analizará y evaluará el proceso de Desinversión de cada una de las Inversiones, encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad de los Derechos Cedidos y de las Inversiones en los Vehículos de Inversión.

(ii) El Administrador deberá someter a aprobación del Comité Técnico las Desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 5% (cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores o a la Asamblea de Tenedores las Desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, en cualquier caso, que sucedan de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de la fecha que se concrete la primera Desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola.

Obligaciones Respecto del Comité Técnico

(a) Corresponderá al Administrador la designación de ciertos miembros del Comité Técnico de conformidad con el procedimiento establecido en la cláusula 13.1.3, inciso (b) (iii) del Fideicomiso. Asimismo, corresponderá al Administrador notificar al Fiduciario en caso de que alguno de los miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por él, deje de serlo por cualquier causa.

(b) El Administrador deberá proporcionar al Comité Técnico toda aquella información y reportes que resulten necesarios y que le sean solicitados por dicho Comité Técnico para la aprobación final de los Proyectos Inmobiliarios que sean sometidos a su consideración conforme al Contrato de Administración. El Administrador a través de la persona que designe para tales efectos, tendrá a su cargo las funciones de secretaria del Comité Técnico por lo que el Administrador estará encargado de preparar el acta respecto de las resoluciones adoptadas en todas las sesiones del Comité Técnico, a la cual deberá adjuntarse la convocatoria respectiva así como todos los materiales distribuidos en relación con el orden del día respectivo.

(c) El Administrador deberá solicitar la aprobación u opinión del Comité Técnico en relación con conflictos de interés potenciales, asuntos relacionados con valuaciones de las Inversiones y otros asuntos relacionados con el Fideicomiso que requieran su participación conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

Subcontratación

(a) El Administrador podrá subcontratar con terceros, incluso Afiliadas del Administrador, los servicios previstos en el Contrato de Administración, en el entendido que frente al Fiduciario, el Administrador será el único responsable del cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración. Asimismo, el Administrador podrá, en el desempeño general de sus funciones, y particularmente para la identificación de los riesgos asociados a las Inversiones, contratar a consultores para revisar las áreas de riesgo claves, incluyendo principalmente aspectos legales, fiscales, contables, de seguros, ambientales y técnicos, entre otros. El Administrador deberá encargarse y hacerse responsable de que los contratos y/o documentos que instrumenten las relaciones con subcontratistas y/o asesores del Administrador, reflejen sustancialmente las obligaciones que el Administrador tiene frente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar las obligaciones de confidencialidad, los deberes de lealtad, no competencia, entre otras.

(b) Cualquier subcontratista deberá acordar que en caso de cualquier reclamación de cualquier naturaleza bajo su contrato de prestación de servicios, sólo podrá ejercer las acciones e iniciar los procesos legales en contra del Administrador y en ningún caso en contra del Patrimonio del Fideicomiso y del Fideicomiso Controlador, el Fiduciario y el fiduciario del Fideicomiso Controlador, el Coinversionista, los Vehículos de Inversión y sus empleados o funcionarios, por lo que expresamente deberá renunciar a cualquier derecho que pudiere llegar a tener en contra de dichas personas o contra sus funcionarios o empleados o el Patrimonio del Fideicomiso o del Fideicomiso Controlador. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso o del Fideicomiso Controlador, el patrimonio del Coinversionista o de los Vehículos de Inversión. El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo.

Sustitución del Administrador

En tanto no sea nombrado y entre en funciones el Administrador Sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones.

En caso de que ocurra algún Evento de Sustitución, el Fiduciario deberá notificarlo al Representante Común, con copia al Fideicomitente, y convocar inmediatamente a una Asamblea de Tenedores.

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores, de conformidad con el quórum de instalación y votación establecido a dicho efecto en la Cláusula 9.3.5 del Fideicomiso, podrá resolver sobre la terminación anticipada y la consecuente declaración de vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles en circulación, o la suspensión del Periodo de Inversión. En el primer caso antes mencionado, estará facultada para instruir por escrito al Fiduciario para que proceda con un proceso de liquidación y distribución del Patrimonio del Fideicomiso, cuya mecánica le sea instruida al efecto por dicha Asamblea de Tenedores, y los recursos netos que se obtengan de dicha liquidación se apliquen siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso a las que hace referencia la Cláusula 12 del Fideicomiso.

En caso de que el Administrador sea removido con causa, el Fiduciario deberá pagar al Administrador removido cualquier monto devengado de la Comisión Anual del Administrador hasta la fecha en que surta efectos la remoción que no hubiere sido pagada, el cual será pagadero

dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, en el entendido que el Fiduciario deberá usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso para pagar dichas comisiones al Administrador en los términos establecidos en el Fideicomiso.

Sustitución del Administrador sin causa

(a) El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores, mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores mediante voto favorable del 80% (ochenta por ciento) de los Tenedores y con el quórum de instalación establecido a dicho efecto en la Cláusula 9.3.5 del Fideicomiso.

En tanto no sea nombrado y entre en funciones el Administrador Sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Fideicomiso y del Contrato de Administración, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico. El Coinversionista podrá, a su discreción, dar por terminado el Contrato de Coinversión en caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa.

(b) Consecuencias. En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa:

(i) el Administrador removido tendrá derecho a recibir, y el Fiduciario deberá pagar, **(A)** el monto devengado de la Comisión Anual del Administrador, desde la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el nuevo administrador entre en funciones. Adicionalmente, el Administrador tendrá derecho a recibir una cantidad equivalente a 12 (doce) meses de Comisión Anual del Administrador calculada sobre el Monto Total Invertido a la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador; y **(B)** cualesquier cantidades equivalentes a las cantidades que hubieren sido distribuidas al Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.1.2 del Fideicomiso, asumiendo que en la fecha en que se notifique la remoción al Administrador, todas las Inversiones fueran desinvertidas al valor determinado conforme a la Cláusula 18.3 del Contrato de Fideicomiso, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme al Fideicomiso.;

(ii) dentro de los 120 (ciento veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que la sustitución sin causa haya sido notificada al Administrador, el Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario para que venda al Administrador o a cualquier Afiliada del Administrador todas o parte de las Inversiones, o cualquier interés, parte social, acción, derecho, derecho fideicomisario, y similares en cualquier o Vehículo de Inversión, a un precio igual al valor que resulte del procedimiento de valuación descrito en la Cláusula 18.4 del Fideicomiso. El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios o convenientes a fin de dar cumplimiento a lo que se conviene en este párrafo. Los pagos correspondientes deberán realizarse dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se convengan en la documentación que hubiere sido firmada, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. El Administrador tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de las Inversiones y/o Vehículos de Inversión que decida adquirir, sea compensado total o parcialmente, contra los derechos de cobro que tenga el Administrador en contra del Fideicomiso; y

(iii) el Administrador tendrá, a su discreción, el derecho de instruir al Fiduciario a adquirir la totalidad o parte de las inversiones que mantenga el Coinversionista en los

Vehículos de Inversión, a un precio equivalente al valor que resulte del procedimiento descrito en la Cláusula 18.4 del Fideicomiso.

(c) En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos a partir de la fecha en la que **(i)** un Administrador Sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores de conformidad con los Documentos de la Operación; y **(ii)** dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de prestación de servicios de administración sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del Administrador Sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato de Administración y en el Fideicomiso.

(e) El Administrador Sustituto o su equipo deberá tener buena reputación a nivel nacional, según lo determinen los Tenedores que representen al menos 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Políticas de Valuación

Para efectos de hacer los cálculos señalados anteriormente respecto de valuaciones, se utilizarán las Políticas de Valuación. Los honorarios y gastos reembolsables que sean razonables y documentados relativos al contratación de valuador o valuadores serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y serán considerados un Gasto de Mantenimiento del Fideicomiso.

(c) Acta de Emisión

El Acta de Emisión fue suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, y fue otorgada ante la CNBV con fecha 19 de enero de 2018.

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Acta de Emisión. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Acta de Emisión que pueden ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. El Acta de Emisión deberá ser leída por los inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Partes

(i) El Fiduciario: El Fiduciario emite los Certificados Bursátiles por virtud del Acta de Emisión, con la comparecencia del Representante Común.

(ii) El Representante Común: El Representante Común comparece a la celebración del Acta de Emisión como Representante Común de los Tenedores.

Emisión de Certificados Bursátiles

Por virtud del Acta de Emisión, de conformidad con los artículos 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción VI, inciso (a) de la Circular Única y en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, el Emisor emitirá Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión Inicial, por el Monto de la Emisión Inicial, sujeto a la inscripción de dichos Certificados Bursátiles en el RNV, a su listado en la BMV y a la obtención de la autorización de la CNBV de llevar a cabo la oferta pública restringida de los mismos y la recepción de cualesquier otras autorizaciones de cualquier Autoridad Gubernamental que se requieran.

(d) Fideicomiso Controlador

El Fiduciario, como fideicomitente y fideicomisario en primer lugar, constituirá junto con el Coinversionista, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, el Fideicomiso Controlador.

Fines del Fideicomiso Controlador

Los fines principales del Fideicomiso Controlador incluyen:

- (a)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador sea el único y legítimo propietario y titular del patrimonio del Fideicomiso Controlador transmitido a la fecha de firma del Fideicomiso Controlador, y/o transmitido en cualquier momento posterior al mismo conforme a los términos de dicho contrato, durante la vigencia del mismo;
- (b)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador reciba las Aportaciones del Fideicomiso Emisor.
- (c)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador efectúe las Aportaciones para Proyectos, de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba del Administrador para tal efecto;
- (d)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador reciba cualesquiera Derechos Cedidos, de conformidad con los Convenios de Cesión que para tal efecto suscriba, previa instrucción por escrito del Administrador;
- (e)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador reciba **(i)** del Coinversionista y los recursos líquidos provenientes de la cobranza de los Derechos Cedidos correspondientes a las ventas de las Unidades de cada Proyecto en Curso y **(ii)** de los Vehículos de Inversión los recursos derivados e cada Proyecto Nuevo en términos y en los porcentajes que se acuerden previamente;
- (f)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador celebre el Contrato de Coinversión, previa instrucción por escrito del Administrador;
- (g)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador abra las cuentas del Fideicomiso Controlador, conforme a lo establecido en el Fideicomiso Controlador;
- (h)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador celebre, en su carácter de cesionario, los Convenios de Cesión con el Coinversionista respecto de los Derechos Cedidos, de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba del Administrador para tal efecto;
- (i)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador, efectúe s Distribuciones de Proyectos en Curso y las Distribuciones de Proyectos Nuevos en cada Fecha de Pago de Distribuciones de Proyectos en Curso y/o de Proyectos Nuevos, respectivamente, de conformidad con los términos y condiciones del Fideicomiso Controlador;
- (j)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador otorgue y revoque poderes para pleitos y cobranzas de conformidad con la Cláusula 14 del Fideicomiso Controlador;

- (k)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador lleve a cabo, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador, aquellos actos, incluyendo la celebración de contratos, que sean necesarios, apropiados o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso Controlador;
- (l)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador, de tiempo en tiempo y por instrucciones previas y por escrito que reciba del Administrador y una vez que este último verifique que se hubieren obtenido las autorizaciones que en su caso se requieran conforme al Fideicomiso Emisor, comparezca ante el notario público que el Administrador le señale para constituir, según sea el caso, el Vehículo de Inversión correspondiente y suscribir y pagar las acciones del capital social que el Administrador le indique o adquirir los derechos fideicomisarios correspondientes. Asimismo, a solicitud del Administrador, deberá comparecer a otorgar los poderes necesarios (incluyendo sin limitar, facultades para actos de administración, pleitos y cobranzas, poderes especiales y cualesquier otro necesario a juicio del Administrador) para que el Administrador o las personas que éste designe, cumplan con las funciones establecidas en el Fideicomiso Controlador, el Fideicomiso Emisor, el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso Controlador;
- (m)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador, previa instrucción por escrito del Administrador, ejerza cualesquiera derechos corporativos y/o económicos que deriven de su participación en los Vehículos de Inversión;
- (n)** que previa instrucción por escrito del Administrador, el fiduciario del Fideicomiso Controlador pague con cargo al patrimonio del Fideicomiso Controlador cualesquiera gastos relativos a la defensa de cualesquiera reclamaciones contra el patrimonio del Fideicomiso Controlador conforme se estipula en el Fideicomiso Controlador;
- (o)** que el fiduciario del Fideicomiso Controlador proporcione al Coinversionista y al Administrador la información que éstos razonablemente le soliciten por escrito con 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, en relación con el Fideicomiso Controlador;
- (p)** en caso de ser necesario, que el fiduciario del Fideicomiso Controlador firme los documentos que el Administrador le instruya previamente por escrito a firmar con el fin de proteger el patrimonio del Fideicomiso Controlador. El fiduciario del Fideicomiso Controlador sólo podrá negarse a firmar si tiene una causa justificada determinada en apego a la legislación que rige su carácter de institución fiduciaria; y
- (q)** en general, que el fiduciario del Fideicomiso Controlador lleve a cabo acciones análogas a las anteriores de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, así como todas y cada una de las acciones establecidas expresamente en el Fideicomiso Controlador o en cualquier otro Documento de la Operación.

Patrimonio del Fideicomiso Controlador

El patrimonio del Fideicomiso Controlador estará integrado por los siguientes bienes y derechos:

- (a)** la aportación inicial del Fiduciario Emisor;
- (b)** cualesquiera Aportaciones del Fideicomiso Emisor en términos del Contrato de Fideicomiso Emisor;

- (c) cualesquiera montos derivados de las ventas de las Unidades de cada Proyecto en Curso y de cada Proyecto Nuevo que hubieren sido aportados al patrimonio del Fideicomiso Controlador;
- (d) los Derechos Cedidos que se transmitan al fiduciario del Fideicomiso Controlador en términos de los Convenios de Cesión respectivos y de conformidad con la Cláusula 6.2 del Fideicomiso Controlador;
- (e) los productos, ingresos y ganancias de, o cualesquiera activos, incluyendo efectivo, en sustitución de, por cualquier razón, cualquier parte o la totalidad del patrimonio del Fideicomiso Controlador;
- (f) los recursos líquidos depositados por las personas facultadas para tal efecto, de tiempo en tiempo, en las cuentas del Fideicomiso Controlador y cualesquiera productos, rendimiento y accesorios de dichos depósitos;
- (g) los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen a los Vehículos de Inversión;
- (h) las acciones, partes sociales, participaciones, derechos fideicomisarios o cualquier otro instrumento o derecho que ampare y/o represente la participación o inversión del fiduciario del Fideicomiso Controlador en los Vehículos de Inversión; y
- (i) cualquier otra cantidad, bien o derecho que sea cedido al, o adquirido por el, fiduciario del Fideicomiso Controlador por cualquier concepto de conformidad con el Contrato de Coinversión, cualesquiera Documentos de la Operación o las instrucciones que en su caso reciba del Administrador, y por los frutos o productos de todos los bienes y derechos anteriormente descritos.

Aportaciones para Proyectos

El fiduciario del Fideicomiso Controlador recibirá del Fideicomiso Emisor las Aportaciones del Fideicomiso Emisor, conforme al Contrato de Fideicomiso Emisor y a los Documentos de la Operación.

Las Aportaciones del Fideicomiso Emisor al Fideicomiso Controlador, se sujetarán a lo siguiente:

Una vez que el Fideicomiso Controlador reciba las Aportaciones del Fideicomiso Emisor, el Fideicomiso Controlador deberá, previa instrucción que al efecto reciba del Administrador y sujeto al procedimiento establecido en las Cláusulas 6.2 y 6.3 del Fideicomiso Controlador y que se describe más adelante:

- (a) transferir total o parcialmente dichos recursos al Coinversionista para Inversiones en Proyectos en Curso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.2 del Contrato de Coinversión (las "**Aportaciones para Proyectos en Curso**"); o bien
- (b) otorgar, constituir y/o aportar total o parcialmente dichos recursos al Vehículo de Inversión que corresponda para Inversiones en Proyectos Nuevos de conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión ya sea por concepto de aportaciones para el aumento del capital social o patrimonio del Vehículo de Inversión correspondiente, o a través de préstamos o cualquier otro mecanismo o concepto que se le instruya (las

"Aportaciones para Proyectos Nuevos" y junto con las Aportaciones para Proyectos en Curso, las **"Aportaciones para Proyectos"**).

Si durante el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevaran a cabo Aportaciones del Fideicomiso Emisor al Fideicomiso Controlador, y por alguna razón éstas no se destinaran a Aportaciones para Proyectos, entonces el fiduciario del Fideicomiso Controlador deberá mantener, hasta por un plazo de 6 (seis) meses, las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones del Fideicomiso Emisor para la realización de Aportaciones para Proyectos que se le presenten posteriormente, según sea instruido por el Administrador. En caso de que concluya el plazo antes mencionado, el fiduciario del Fideicomiso Controlador deberá devolver los recursos al Fideicomiso Emisor.

Aportaciones para Proyectos en Curso

- (a)** De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Emisor y en el Fideicomiso Controlador, el Coinversionista realizará Inversiones en Proyectos en Curso, según dichas Inversiones en Proyectos en Curso sean aprobados de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Emisor.
- (b)** Las Aportaciones para Proyectos en Curso deberán ser por un monto equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la valuación de los flujos que generará el Proyecto en Curso respectivo y, en relación con lo anterior, el Coinversionista cederá en la manera prevista en el Fideicomiso Controlador y en el Convenio de Cesión respectivo, los Derechos Cedidos. Asimismo, el Coinversionista deberá llevar a cabo todos los actos que sean necesarios con el objeto de perfeccionar dicha cesión. Una vez cedidos, los Derechos Cedidos formarán parte del patrimonio del Fideicomiso Controlador.
- (c)** La valuación de los flujos que generará cada Proyecto en Curso será determinada de conformidad con las reglas establecidas en el Fideicomiso Emisor.
- (d)** Los Derechos Cedidos respecto de un Proyecto en Curso en particular formarán parte del patrimonio del Fideicomiso Controlador desde la fecha en que se lleve a cabo la cesión correspondiente y se revertirán al Coinversionista conforme a la entrega al Fideicomiso Controlador de los flujos derivados del Porcentaje de Ventas del Fideicomiso Emisor acordado del Proyecto en Curso en cuestión.
- (e)** Para llevar a cabo las Aportaciones para Proyectos en Curso, se seguirá el siguiente procedimiento:
 - (i)** El Administrador, siempre que cuente con la autorización correspondiente en términos del Fideicomiso Emisor, deberá entregar en la misma fecha en que el fiduciario del Fideicomiso Controlador reciba las Aportaciones del Fideicomiso para el Proyecto en Curso en cuestión, un aviso por escrito al fiduciario del Fideicomiso Controlador y al Coinversionista que contenga, al menos: **(i)** una confirmación por escrito de la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea necesario conforme a las disposiciones del Fideicomiso Emisor, para la realización de la Inversión, en la cual adicionalmente se describan los términos y condiciones de dicha Inversión; **(ii)** la valuación de los flujos que generará el Proyecto en Curso elaborada conforme a lo establecido en el inciso (c) anterior y al Fideicomiso Emisor; **(iii)** el monto de las Aportaciones para Proyectos en Curso para dicho Proyecto; **(iv)** los Derechos Cedidos que correspondan a dicha Aportación para Proyectos en Curso; **(v)** los documentos que el fiduciario del Fideicomiso

Controlador deberá celebrar para formalizar la cesión de Derechos Cedidos y/o la Aportación para Proyectos en Curso respectiva, incluyendo sin limitar el proyecto de Convenio de Cesión respectivo; **(vi)** la fecha programada para la cesión de Derechos Cedidos y/o la Aportación para Proyectos en Curso respectiva; **(vii)** el lugar y hora en el que se llevará a cabo la firma de la documentación respectiva; **(viii)** el Porcentaje de Ventas del Fideicomiso Emisor; **(ix)** la instrucción para que el Fiduciario abra una cuenta o subcuenta en la que serán depositados los montos derivados de la cobranza de los Derechos Cedidos correspondientes a las ventas de las Unidades del Proyecto en Curso respectivo; y **(x)** cualesquiera otra información que el Administrador considere relevante (el "**Aviso de Aportación para Proyecto en Curso**").

- (ii)** dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que el fiduciario del Fideicomiso Controlador reciba el Aviso de Aportación para Proyecto en Curso, el Coinversionista y el fiduciario del Fideicomiso Controlador celebrarán y/o formalizarán el Convenio de Cesión respectivo, así como los actos jurídicos necesarios para perfeccionar la cesión y/o transmisión de los Derechos Cedidos señalados en el Aviso de Aportación para Proyectos en Curso correspondiente en favor del fiduciario del Fideicomiso Controlador (incluyendo, sin limitar su ratificación ante fedatario público y/o su inscripción en el RUG).
- (iii)** El Coinversionista y el fiduciario del Fideicomiso Controlador deberán llevar a cabo todos los actos adicionales que le solicite el Administrador a fin de perfeccionar la cesión de los Derechos Cedidos en favor del fiduciario del Fideicomiso Controlador.
- (f)** El Coinversionista tendrá el derecho, sujeto a la autorización del Comité Técnico (con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes) y/o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, de adquirir del Fideicomiso Controlador cualesquier Derechos Cedidos al precio que apruebe el Comité Técnico (con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes) y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, a la fecha en que el Coinversionista realice la adquisición del Derecho Cedido.

Aportaciones para Proyectos Nuevos

- (a)** El monto de las Aportaciones para Proyectos Nuevos será determinado conforme al Presupuesto Inicial que en su momento se presente ante, y sea aprobado por, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso Emisor, del Contrato de Coinversión y con las instrucciones que el Fiduciario reciba del Administrador. Las Aportaciones para Proyectos Nuevos deberán ser equivalentes al 50% (cincuenta por ciento) del monto señalado en el Presupuesto Inicial respectivo, y el 50% (cincuenta por ciento) restante deberá ser cubierto mediante las Aportaciones del Coinversionista (según dicho término se define en el Fideicomiso Emisor).
- (b)** Para llevar a cabo las Aportaciones para Proyectos Nuevos, el Administrador, siempre que cuente con la autorización correspondiente en términos del Fideicomiso Emisor, deberá entregar en la misma fecha que el fiduciario del Fideicomiso Controlador reciba las Aportaciones del Fideicomiso Emisor para el Proyecto Nuevo en cuestión, un aviso por escrito al fiduciario del Fideicomiso Controlador que contenga, al menos: **(i)** una confirmación por escrito de la

autorización del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a las disposiciones del Fideicomiso Emisor, para la realización de la Inversión, en la cual adicionalmente se describan los términos y condiciones de dicha Inversión; **(ii)** el monto de la Aportación para Proyecto Nuevo que para dicho Proyecto Nuevo se requiera que aporte el Fideicomiso Controlador, determinado con base en el Presupuesto Inicial que en su momento se haya presentado ante y, hubiere sido aprobado por, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda; **(iii)** las instrucciones para que el Fideicomiso Controlador constituya, según sea el caso, el Vehículo de Inversión correspondiente y para suscribir y pagar las acciones del capital social o adquirir los derechos fideicomisarios correspondientes; o bien, la manera en que el Vehículo de Inversión deberá llevar a cabo la Aportación para Proyecto Nuevo que corresponda (incluyendo sin limitar, cualesquiera instrucciones relacionadas con el Fideicomiso de Proyecto (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión) que deba ser constituido para llevar a cabo la Inversión en el Proyecto Nuevo de que se trate); y **(iv)** cualesquiera otra información que el Administrador considere relevante, (el "**Aviso de Aportación para Proyecto Nuevo**").

- (c)** Si durante el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, las Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador fueron efectivamente entregadas como Aportaciones para Proyectos Nuevos y por alguna razón, el o los Proyectos Inmobiliarios de que se trate sean cancelados, los Vehículos de Inversión estarán obligados a restituir al Fideicomiso Controlador, las cantidades que hubieren recibido para la realización de Inversiones y que en virtud de la renuncia a los Proyectos Inmobiliarios no se hayan destinado a tal fin, netas de aquellas cantidades que efectivamente hubieren sido erogadas en relación con la Inversión de que se trate. En este caso, el Fideicomiso Controlador deberá proceder conforme al último párrafo de la Cláusula 6.1 del Fideicomiso Controlador.

Distribuciones del Fideicomiso Controlador

(a) Distribuciones de Proyectos en Curso

Una vez realizada la cobranza de los Derechos Cedidos correspondientes a la venta de cada Unidad de un Proyecto en Curso, y depositados los recursos correspondientes en la Cuenta Receptora y de Distribuciones para Proyectos en Curso respectiva, el fiduciario del Fideicomiso Controlador, con cargo a dicha Cuenta Receptora y de Distribuciones para Proyectos en Curso, realizará las Distribuciones de Proyectos en Curso, al menos una vez cada trimestre, según las instrucciones que el Fiduciario reciba del Administrador. Queda expresamente entendido que el pago que se realice de cada Derecho Cedido tendrá como consecuencia la extinción de dicho Derecho Cedido. Para llevar a cabo las Distribuciones de Proyectos en Curso el Administrador dará aviso al fiduciario del Fideicomiso Controlador, con copia al Fideicomiso Emisor en términos del formato adjunto al Fideicomiso Controlador como **Anexo C** (el "**Aviso de Distribuciones de Proyectos en Curso**"), con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Distribuciones de Proyectos en Curso, especificando la Fecha de Pago de Distribución del Proyecto en Curso.

(b) Distribuciones de Proyectos Nuevos

Depositados los recursos recibidos de los Vehículos de Inversión en la Cuenta Receptora y de Distribuciones para Proyectos Nuevos, el fiduciario del Fideicomiso Controlador con cargo a dicha Cuenta Receptora y de Distribuciones para Proyectos Nuevos, realizará las Distribuciones de

Proyectos Nuevos, al menos una vez cada trimestre, según las instrucciones que el Fiduciario reciba del Administrador.

Para llevar a cabo las Distribuciones de Proyectos Nuevos, el Administrador dará aviso al fiduciario del Fideicomiso Controlador, con copia al Fideicomiso Emisor con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Distribuciones de Proyectos Nuevos, especificando la fecha en que dicha distribución deberá de ocurrir.

Las cantidades líquidas disponibles en las cuentas del Fideicomiso Controlador se invertirán de forma igual a las cantidades líquidas disponibles en las cuentas del Fideicomiso Emisor.

(e) Contrato de Coinversión

El Contrato de Coinversión fue celebrado el día 19 de enero de 2018 entre Carza, S.A.P.I. de C.V., Go Proyectos, S.A. de C.V., el Fiduciario y el fiduciario del Fideicomiso Controlador.

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Coinversión.

Coinversión en Proyectos Inmobiliarios

(b) Proyectos Nuevos.

(i) En términos del Contrato de Coinversión, del Fideicomiso Emisor y del Fideicomiso Controlador, el Coinversionista se obliga a realizar las Aportaciones del Coinversionista, que junto con las aportaciones que realice el fiduciario del Fideicomiso Emisor a través del Fideicomiso Controlador y del Vehículo de Inversión respectivo (las "**Aportaciones del Fiduciario Controlador**"), serán destinadas a la inversión en Proyectos Nuevos (la "**Coinversión**").

(ii) A efecto de realizar la Coinversión, por cada Proyecto Nuevo el fiduciario del Fideicomiso Controlador causará y llevará a cabo todos los actos necesarios para que, el Vehículo de Inversión constituido para realizar la Inversión en el Proyecto Nuevo respectivo, se adhiera o constituya junto con el Coinversionista el Fideicomiso de Proyecto cuyo fin y/u objeto principal serán, entre otras cosas, recibir las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del Fiduciario Controlador, así como, en su caso, adquirir el Inmueble para el desarrollo del Proyecto Nuevo de que se trate. Para efectos del Contrato de Coinversión y del presente Prospecto, el término "**Fideicomiso de Proyecto**" significa cualquier fideicomiso, sociedad u otro vehículo de inversión, constituidos o regulados por la legislación aplicable, que se utilice como vehículo para llevar a cabo la inversión y desarrollo de Proyectos Nuevos.

(iii) El monto de las Aportaciones del Coinversionista será determinado con base en el Presupuesto Inicial que en su momento se presente y, sea aprobado por, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, según corresponda. Las Aportaciones del Coinversionista deberán ser equivalentes al 50% (cincuenta por ciento) del monto señalado en el Presupuesto Inicial respectivo, y el 50% (cincuenta por ciento) restante deberá ser cubierto mediante las Aportaciones del Fideicomiso Controlador (según dicho término se define en el Fideicomiso Emisor). Durante el desarrollo de Proyectos Nuevos cualesquiera gastos, honorarios, comisiones, cuotas, impuestos que no estén a cargo del Vehículo de Inversión respectivo, derechos y demás erogaciones adicionales que no hayan sido incluidas en el Presupuesto Inicial del Proyecto Nuevo respectivo y que se requieran para realizar o llevar a cabo el Proyecto Nuevo respectivo serán cubiertos exclusivamente por el Coinversionista.

(iv) Las Aportaciones del Coinversionista deberán ser aportadas directamente al Fideicomiso de Proyecto que correspondan.

(v) La Coinversión será fondeada con recursos propios del Coinversionista, excluyendo cualesquiera recursos provenientes de comisiones que tenga derecho a recibir conforme al Fideicomiso Emisor o los Documentos de la Operación.

(vi) Queda expresamente establecido que el Coinversionista podrá, individualmente o conjuntamente con el Vehículo de Inversión respectivo, según sea el caso, gravar, instruir o causar que se grave el inmueble en el cual se realice un Proyecto Nuevo como garantía para la obtención de financiamientos, incluyendo créditos puente.

(vii) El Coinversionista se obliga a mantener la Coinversión por el mismo tiempo que los Vehículos de Inversión respectivos mantengan su inversión en los Vehículos de Proyecto respectivos.

(viii) El Coinversionista deberá desinvertir la Coinversión en los mismos términos y condiciones aplicables, y de manera sustancialmente simultánea a la desinversión realizada por el fiduciario del Fideicomiso Controlador a través de los Vehículos de Inversión, en el entendido que dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Coinversionista, lo que se convendrá en cada caso por el Coinversionista y el Administrador, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso Emisor.

(ix) Lo establecido en el inciso (viii) anterior no será aplicable en caso que el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores que apruebe la Desinversión respectiva, otorgue expresamente una dispensa al Coinversionista a su deber de desinvertir la Coinversión.

(x) Las partes acuerdan que el Coinversionista tendrá la facultad de llevar a cabo la comercialización, urbanización y desarrollo de los Proyectos Nuevos, para lo cual tendrá, entre otras, las siguientes facultades:

- (a)** celebrar contratos preparativos de promesa o definitivos de compraventa por cuenta del Fideicomiso de Proyecto e instruir al fiduciario del Fideicomiso de Proyecto para que éste realice los actos necesarios para formalizar la transmisión de la propiedad a los clientes finales;
- (b)** realizar la cobranza y administración relacionadas con la comercialización del Proyecto Nuevo de que se trate;
- (c)** prestar (directamente o a través de sus Afiliadas y/o subsidiarias) servicios al Fideicomiso de Proyecto relacionados con el desarrollo, la urbanización y la construcción del Proyecto Nuevo, en el entendido que el Administrador continuará siendo responsable frente al Fideicomiso Emisor respecto a los servicios prestados por terceras Personas Afiliadas al Administrador conforme al presente inciso;
- (d)** comparecer como acreditado y/u obligado solidario en los financiamientos que adquiera el Fideicomiso de Proyecto (incluyendo sin limitar créditos puente) e instruir al fiduciario del Fideicomiso de Proyecto para que éste comparezca igualmente como acreditado y/o garante hipotecario; y
- (e)** disponer de los recursos que se encuentren en la cuentas del Fideicomiso de Proyecto para realizar los pagos y cubrir los gastos relacionados con el desarrollo y la comercialización del Proyecto Nuevo, incluyendo sin limitar los pagos y gastos relacionados con: **(i)** las obras de urbanización **(ii)** la construcción de viviendas o departamentos, **(iii)** la administración del Proyecto Nuevo; **(iv)** el pago de capital e intereses de los financiamientos contratados; y **(v)** en general, cualesquiera pagos y gastos necesarios para el desarrollo y la comercialización del Proyecto Nuevo correspondiente.

El Fideicomiso de Proyecto contendrá disposiciones que reflejen lo anterior, incluyendo la facultad del fiduciario del Fideicomiso de Proyecto de otorgar poderes (tan amplios como sean necesarios) para que el Coinversionista lleve a cabo las actividades descritas en la sección 2.12 del Contrato de Coinversión y contenidas en el presente inciso (x). Las partes acuerdan

que la contraprestación que, en su caso, tenga derecho a recibir el Coinversionista, sus Afiliadas o subsidiarias, por concepto de los servicios y/o actos previstos en este inciso deberá ser en términos de mercado.

Los Fideicomisos de Proyecto contendrán disposiciones que regulen el tratamiento que deba darse a penas convencionales que tenga derecho a cobrar a terceros el Fideicomiso de Proyecto correspondiente, derivados de o relacionados con la adquisición del Inmueble para el desarrollo del Proyecto Nuevo de que se trate.

Procesos del Administrador; Información Compartida

(i) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones, deberá observar los procesos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México.

(ii) El Administrador mantendrá informado al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones que realice al amparo del Fideicomiso Emisor, procurando, entre otras cosas, que el Coinversionista cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para efectuar cualesquiera Aportaciones del Coinversionista, la realización de cualquier análisis fiscal aplicable y la revisión de cualquier documentación necesaria, para efectuar de manera sustancialmente simultánea al Vehículo de Inversión de que se trate, la Aportación del Coinversionista o desinversión correspondiente.

(iii) Para llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista, el Administrador, siempre que cuente con autorización en términos del Fideicomiso Emisor, deberá entregar un aviso por escrito al Coinversionista, en la misma fecha en que entregue el Aviso de Aportación para Proyecto Nuevo (según dicho término se define en el Fideicomiso Controlador) al fiduciario del Fideicomiso Controlador que contenga, al menos: **(i)** una confirmación por escrito de la autorización del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, para la realización de la Inversión, en la cual adicionalmente se describan los términos y condiciones de dicha Inversión; **(ii)** el monto de la Aportación del Coinversionista que se requiera que aporte el Coinversionista; **(iii)** las instrucciones respecto del Fideicomiso de Proyecto que deba ser constituido para llevar a cabo la Inversión en el Proyecto Nuevo de que se trate; y **(iv)** cualquier otra información que el Administrador considere relevante.

(iv) El Coinversionista se obliga frente al Administrador y al Fiduciario a mantener la confidencialidad de cualquier información que reciba al amparo del Contrato de Coinversión por parte del Administrador, del Emisor y/o del Fiduciario Controlador.

Gastos

El Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de las Aportaciones del Coinversionista respecto de una Inversión en particular.

Excepción a la Coinversión del Coinversionista

El Coinversionista quedará liberado de sus obligaciones contempladas en el Contrato de Coinversión, en el momento que el Administrador sea sustituido o renuncie a su cargo en los términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso Emisor.

iv) Procesos judiciales

A esta fecha no se tiene conocimiento de la existencia de juicios, litigios o procedimientos legales pendientes de resolución en contra del Administrador o del Fiduciario o cualquier otro tercero relevante que pudiera involucrarlos con posibles daños o pérdidas o que pudiera afectarlos en forma alguna en relación con el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Documentos de la Operación.

c) Plan de negocios

Esta Sección, así como la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – h) Administrador del Patrimonio del Fideicomiso* incluye cierta información histórica relativa a los proyectos realizados por Carza, así como ciertas proyecciones, estimaciones futuras y otros datos basados en supuestos de naturaleza incierta y contingente. Aun cuándo creemos que dichos supuestos son razonables, su naturaleza es subjetiva y los mismos se podrían ver afectados adversamente por múltiples factores, incluyendo movimientos en el tipo de cambio, tasas de interés, actividad económica, condiciones de mercado, entre otros. Los resultados pasados no son y no podrán ser tomados como una predicción o proyección de resultados futuros. Como en cualquier otro proyecto similar, no se puede garantizar ni se garantiza que se obtendrá rendimiento alguno o que los rendimientos estarán dentro de algún rango esperado, puesto que la existencia, y en su caso, magnitud, de tales rendimientos, están sujetas a múltiples riesgos. La información que se presenta a continuación se proporciona únicamente para efectos ilustrativos. Entre otras cosas, dicha información no se proporciona para inducir a los inversionistas a considerar que se alcanzará rendimiento alguno. No existe garantía o certeza, por ningún concepto y de ninguna naturaleza, que el Fideicomiso o los vehículos descritos en esta sección, o cualquiera de las inversiones que éstos realicen, generarán rendimiento alguno, o rendimientos dentro del rango descrito, o que no sufrirá pérdidas. Es posible que los Tenedores no obtengan rendimiento alguno e, incluso pierdan parte o la totalidad de su inversión. Ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Coinversionista, ni cualesquiera de sus directores, consejeros, afiliadas o subsidiarias garantizan o aseguran la existencia de cualesquiera rendimientos al amparo del Fideicomiso. En la medida permitida por la ley aplicable, el Administrador, el Coinversionista, el Intermediario Colocador, el Agente Estructurador, sus directores, consejeros, afiliadas y subsidiarias quedan liberados de toda responsabilidad en relación con dicha información.

La implementación del plan de negocios estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de buscar y efectuar las Inversiones directamente por medio del Fideicomiso, el Fideicomiso Controlador y/o a través de Vehículos de Inversión, según sea el caso.

El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos y la apreciación del capital por la plusvalía que este tipo de inversiones genera al momento de su venta (venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado).

Este portafolio se creará a través del desarrollo y/o la adquisición por parte del Fiduciario Emisor de Proyectos Inmobiliarios buscando negociar estructuras de negocio con términos y condiciones que procuren rendimientos ajustados a los riesgos de cada inversión.

Para esto se han establecido Requisitos de Elegibilidad y criterios de diversificación, mismos que no podrán modificarse sin la autorización de la Asamblea de Tenedores. El Fideicomiso podrá invertir en determinados sub-sectores y territorios, tomando las mejores oportunidades que se detecten en el entorno.

El Administrador tiene la intención de que el Fideicomiso efectúe inversiones en Proyectos en Curso que consistan en Desarrollos Inmobiliarios ya sea de vivienda, lotes, lotes comerciales o departamentos que se ubiquen en territorio nacional y cuyo mercado meta se enfoque a la población de los niveles socioeconómicos A - D.

Adicionalmente, el Administrador buscará que el Fideicomiso efectúe inversiones en Proyectos Nuevos. El Administrador podrá desarrollar a través de los Vehículos de Inversión una cartera selectiva de Inmuebles, incluyendo tierra para su desarrollo, considerando su ubicación y características particulares, entre otras cosas, para así buscar brindar mayores rendimientos de la Inversión en cada Proyecto.

Carza sigue una metodología de gestión que le permite asegurar que se cumpla o mejore el plan de negocios. Esta metodología le permite tener una mejor visibilidad del proyecto. La metodología de gestión se resume de la siguiente manera:

- Gestión del proyecto: da seguimiento a los permisos y a las ventas (precios, absorción, tipo de compradores, efectividad del *marketing*), actualiza la información de mercado y estrategia de precios y está constantemente revisando el modelo financiero.
- Obra: la urbanización y edificación están integradas verticalmente por Carza, llevándose a cabo a través de empresas subsidiarias que a su vez contratan a los proveedores de servicios o materia prima, generando mayor valor que al desarrollar con externos. La obra se visita regularmente, se hacen los cambios necesarios y se revisan avances de acuerdo al plan de negocios. El control de la obra se lleva a cabo con muy alto nivel de calidad y respaldado con sistemas especializados.
- Calidad: Carza cuenta con un departamento interno de calidad en el cual tiene expertos para subsanar vicios ocultos previos a la entrega de la vivienda y con ello garantizar la satisfacción del usuario final.
- Administración: controles de ingresos y egresos por cada proyecto, registro contable de las preventas y escrituras, documentación fiscal y contable de todo el proceso.

El equipo del Administrador cuenta con un proceso sólido y establecido para llevar a cabo las inversiones, que se describe a continuación:



1. Identificación de la Oportunidad

La fase de la identificación de la oportunidad consiste en la captación de oportunidades de inversión en un terreno, ya sea adquiriendo el predio o formando una asociación con el dueño a través de la aportación a un fideicomiso. Las oportunidades surgen gracias a las relaciones de Carza y a una red de representantes que aseguran un flujo continuo de nuevos desarrollos potenciales. Consideramos que nuestra posición estratégica y experiencia nos dan la ventaja de recibir ofertas antes que otros competidores.

Carza cuenta con un enfoque de originación y una estrategia de búsqueda de tierras claramente definidos, los cuales le permiten ser muy selectivos en la identificación de propiedades estratégicas.

2. Análisis y Factibilidad Técnica

Las oportunidades identificadas que están dentro de los parámetros de inversión de Carza pasan después por un análisis durante el cual se tiene a opción de compra del terreno por un

periodo de uno a tres meses para determinar la viabilidad técnica del Proyecto en dicho terreno.

El equipo de Carza determina la viabilidad de mercado utilizando inteligencia de negocios propia y de terceros.

Se desarrolla un plan de negocios basado en supuestos paramétricos y estudios de mercado desarrollados internamente y a través de terceros y que se validarán con un análisis de campo si el proyecto avanza.

En esta etapa se dimensiona el proyecto con sus usos y producto adecuados, lo cual se hace con base en los lineamientos del terreno contrastados con lo que dicte el estudio de mercado de la zona. Cuando se genera la primera hipótesis del proyecto, Carza se dedica a determinar las ventas estimadas y el monto objetivo de inversión para el desarrollo del primer plan de negocio y modelo financiero preliminar. Se realiza una referencia del mercado para comparar el proyecto en cuestión con los principales competidores en la zona.

Carza, gracias a su experiencia probada a través de los años hace este proceso más rápido y eficiente.

El análisis de campo se encarga de validar y definir las hipótesis planteadas en la etapa de análisis preliminar. Se lleva a cabo un trabajo de campo en el que se estudia en sitio el predio y el mercado para así tener mejor conocimiento de la zona en donde está el terreno y validar la dinámica que tiene el mercado en ese momento. Posteriormente se realiza un proyecto arquitectónico preliminar más preciso en su costeo para ajustar el modelo financiero.

3. Adquisición de la tierra

Habiendo llevado a cabo las etapas de análisis y factibilidad técnica, el siguiente paso es la adquisición del terreno, este proceso está compuesto por las siguientes actividades: negociación, cierre y aprobación del proyecto en el cual se pueden identificar las siguientes etapas:

- Estructuración: durante la estructuración, se establecen las pautas de negociación para el cierre de la compra del terreno. En esta etapa se busca plantear condiciones en la estructura (por ejemplo, terrenos aportados o adquiridos) que ayuden a alinear intereses y minimicen posibles riesgos identificados (tales como tiempos de tramitología). Se llevan a cabo ejercicios de sensibilidad para conocer el margen de negociación que tiene.
- Negociación y cierre: En esta etapa se negocian y establecen los acuerdos con cada una de las partes involucradas en la compra del terreno, asegurando que dichos acuerdos estén alineados con la hipótesis planteada. De esta forma, se logra minimizar los riesgos que puedan existir en las siguientes fases del desarrollo.
- Auditoría legal y técnica: El proceso de auditoría o *due diligence* le permite a Carza asegurar la factibilidad legal y técnica del proyecto, minimizando posibles riesgos relacionados con los antecedentes y las características propias del predio. En este proceso se hace una revisión exhaustiva de los documentos legales del predio, así como una revisión de la situación actual en cuanto a servicios, topografía, tipo de suelo y situación ambiental, entre otros. Durante esta etapa, se cuenta con el apoyo de expertos en la materia encargados de dar seguimiento a lo largo del proceso.

- **Comité de inversión:** una vez estructurada la transacción, Carza lo presenta ante su Comité de Inversión para obtener la autorización de compra. En esta presentación, se explica de manera detallada la hipótesis generada, sustentada con el estudio de mercado, los supuestos del proyecto y los generales del modelo financiero.
- **Vehículos legales:** al final del proceso, se procede a la creación de los vehículos legales del proyecto (tales como compra-venta, fideicomisos, contratos de inversión, contrato de desarrollo, etc.), que permiten darle certeza legal a todos los acuerdos generados en la fase de cierre. Para ello, Carza se apoya en despachos especializados en la estructuración de vehículos legales, quienes son los encargados de vigilar que se estén incluyendo todos los estatutos que regirán al proyecto.
- **Financiamiento:** en caso de ser necesario, se obtiene un financiamiento bancario para la adquisición del terreno.

La trayectoria probada de éxito de Carza ayuda a establecer acuerdos de largo plazo con propietarios de terrenos con potencial. La experiencia también le permite obtener financiamientos en términos favorables

4. Diseño, Ingeniería y Trámites

Cuando se toma la decisión de llevar a cabo un proyecto y se cerraron todos los acuerdos de negocio necesarios, el proyecto pasa a la fase de diseño, ingeniería y trámites, la cual termina cuando se está listo para vender.

Esta etapa consiste en asegurar que se definan todos los elementos clave del proyecto antes de comenzar la fase de ejecución. Estos elementos serán la base del éxito de cada proyecto. Carza se enfoca en darle orden y estructura al proceso.

Este proceso se puede explicar en las siguientes etapas:

- **Permisos:** se trata de conocer el proceso de trámites de la plaza en donde se ubica el proyecto y crear un plan de permisos definiendo a los responsables en la ejecución de cada proceso así como identificar los factores que pudieran retrasar el proceso. Carza utiliza su experiencia en proyectos en la zona para facilitar y agilizar los procesos.
- **Producto:** se trata de diseñar un proyecto que responda a las necesidades del mercado objetivo, siguiendo los lineamientos utilizados en el modelo financiero, respetando las necesidades que liberarán los permisos ante autoridades a lo largo del proyecto.
- **Comercial:** de acuerdo al mercado meta que se tenga para el proyecto, se desarrolla una estrategia comercial.
 - Se realiza un estudio de mercado para verificar los precios y productos de la competencia con el fin de ser competitivos.
 - Se crea una estrategia llamada "Plan de Medios" en la cual se ataca el mercado meta por medio de anuncios en televisión, radio, prensa y redes sociales y al mismo tiempo, se desarrollan una serie de activaciones en las cuales se busca tener contacto directo con el cliente (ej. volanteo, plazas comerciales, cruceros móviles, casetas de ventas, etc.)

- El equipo operativo de ventas opera estrategias para poder contactar a los clientes por medio de los siguientes canales: apertura de empresas, eventos en los desarrollos, módulos en puntos estratégicos, etc.
- Posteriormente se genera una visita a los desarrollos y se realiza una técnica de ventas para poder cerrar al cliente y que pueda apartar su vivienda.
- Obra: Carza, a través de empresas subsidiarias lleva a cabo la obra de sus proyectos. Las subsidiarias a su vez, contratan empresas para que lleven a cabo las tareas. Carza debe hacer una revisión continua de la obra para confirmar que se está llevando a cabo de acuerdo a presupuesto y establecer los métodos de verificación de calidad y seguridad de la obra. Carza utiliza su experiencia para identificar y poder mitigar riesgos en la obra. Todos los proyectos Carza incluyen propuestas arquitectónicas modernas realizadas con la mejor calidad y que han sido reconocidas con premios nacionales de arquitectura.
- Plan de negocios: En esta etapa se determina la lista de precios y sus incrementos así como la absorción estimada, se aprueba el presupuesto final y se determina la estructura de capital.

Carza a través de los años se ha esforzado en mejorar sus procesos internos con la ayuda de nuevas metodologías y sistemas con lo cual garantiza fechas comprometidas con los socios financieros y con los clientes. Esto lo ha logrado gracias a que se hace un esfuerzo constante en tener una mejor planeación operativa.

5. Ejecución del Proyecto

Esta etapa incluye desde que se inician las ventas hasta el fin de construcción y de ventas. Carza sigue una metodología de gestión que le permite asegurar que se cumpla o mejore el plan de negocios. Esta metodología le permite tener una mejor visibilidad del proyecto. La metodología de gestión se resume de la siguiente manera:

- Gestión del proyecto: da seguimiento a los permisos y a las ventas (precios, absorción, tipo de compradores, efectividad del marketing), actualiza la información de mercado y estrategia de precios y está constantemente revisando el modelo financiero.
- Obra: la urbanización y edificación están integradas verticalmente por Carza, llevándose a cabo a través de empresas subsidiarias que a su vez contratan a los proveedores de servicios o materia prima, generando mayor valor que al desarrollar con externos. La obra se visita regularmente, se hacen los cambios necesarios y se revisan avances de acuerdo al plan de negocios. El control de la obra se lleva a cabo con muy alto nivel de calidad y respaldado con sistemas especializados.
- Calidad: Carza cuenta con un departamento interno de calidad en el cual tiene expertos para subsanar vicios ocultos previos a la entrega de la vivienda y con ello garantizar la satisfacción del usuario final.
- Administración: controles de ingresos y egresos por cada proyecto, registro contable de las preventas y escrituras, documentación fiscal y contable de todo el proceso.

6. Venta

Carza utiliza distintos canales de venta asegurando que la entrega al cliente sea totalmente satisfactoria, estos canales son:

- Caseta de ventas: un punto de contacto directo en todos los desarrollos.
- Módulos estratégicos: presencia en lugares de afluencia como centros comerciales, plazas y expos.
- Empresas y bancos: promoción en sitio en oficinas, plantas y sucursales.
- Cambaceo: actividad de prospección de clientes de forma personalizada usando Carza Móvil.
- InfoCarza: direccionamiento de clientes a partir de la página de internet hacia los equipos de venta.

Una vez que el cliente aparta su vivienda, le sigue un proceso de autorización en alguna institución crediticia o el pago de contado. Esto se considera una separación autorizada, posteriormente ingresa al área de titulación en la cual inicia un proceso de escritura. Para este proceso se requiere que el producto tenga un avance de terminación del 80% como mínimo. Y se procede junto con las notarías a formalizar.

7. Entrega al Cliente

Una vez terminado el proyecto inmobiliario que previamente adquirió el cliente, se tiene un área de calidad que se encarga de entregar dicho producto al cliente. Dicha área de calidad le da seguimiento con el cliente al cumplimiento de todas y cada una de las garantías que se le otorgaron al cliente en el contrato de compra-venta, hasta que este quede satisfecho.

Carza cuenta con la experiencia para organizar a los propietarios de algún desarrollo, de tal forma que constituye los instrumentos legales con los cuales la junta de vecinos se encargará de darle mantenimiento a las áreas del desarrollo que sean comunes a todos los vecinos. En ciertos desarrollos, por la magnitud de los mismos, se contrata un administrador con la capacidad de llevar la administración del desarrollo.

Carza busca que los Desarrollos Inmobiliarios en los que participe reúnan las siguientes características:



Carza realiza la venta de sus Desarrollos Inmobiliarios a través de distintos canales de venta y seguimiento asegurando que la entrega al cliente sea totalmente satisfactoria.

Se tiene un servicio integral que incluye garantías una vez que el cliente ha adquirido el Inmueble. Carza utiliza como principales canales de venta de los Inmuebles **(i)** la promoción en empresas y bancos a través de promoción en sitio en oficinas, plantas y sucursales; **(ii)** instalación de módulos de ventas con presencia estratégica en lugares de alta afluencia como centros comerciales, plazas principales y exposiciones entre otros; **(iii)** instalación de casetas de ventas en los Desarrollos Inmobiliarios; **(iv)** a través de Carza Móvil, un vehículo que traslada al equipo de ventas con materiales para que se instalen en puntos estratégicos dentro de la zona metropolitana y llevar a potenciales clientes a los desarrollos; y **(v)** por medio de InfoCarza, un sistema que direcciona a clientes a través de la página de internet hacia los equipos de venta.

Calendarios de Inversión y Desinversión

El Período de Desinversión para los Proyectos en Curso dependerá de la absorción presentada en cada uno, es decir de las ventas de los productos de cada Proyecto, por lo cual es posible que el Período de Desinversión para los Proyectos en Curso también ocurra desde el primer año.

El calendario de Inversiones para los Proyectos en Curso y Proyectos Nuevos sería:

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
INVERSIONES	0 - 40%	0 - 40%	0 - 40%	0 - 40%	0 - 30%	0 - 30%	0 - 30%

Rendimientos esperados

Con base en el esquema de porcentaje de ventas, se estima que los Tenedores en forma indirecta podrán recibir una tasa interna de retorno neta en un rango de aproximadamente 18.6% a 21.54% respecto a Proyectos Nuevos, así como una tasa interna de retorno neta de aproximadamente 15.0% respecto a Proyectos en Curso, conforme a lo establecido en la Cláusula 8.1 del Fideicomiso Emisor; lo anterior en el entendido que cualquier impuesto o contribución que el Fiduciario llegare a pagar por cuenta de los Tenedores en relación con la titularidad de los Certificados Bursátiles términos de la legislación fiscal aplicable en México, se considerará, desde la fecha de su entero a las autoridades fiscales, como una distribución hecha a los Tenedores incluida dentro de las cantidades necesarias para el cálculo de dicho retorno de las distribuciones establecidas en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo y la fecha de pago de las Distribuciones del Fideicomiso.

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

d) Políticas generales de la emisión, así como respecto de la protección de los intereses de los Tenedores

Con fecha 19 de enero de 2018, el Fideicomitente y Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter; el Representante Común, en dicho carácter; y el Coinversionista, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2711, cuyos fines incluyen, entre otros, la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo y llevar a cabo Aportaciones del Fideicomiso al Fideicomiso Controlador, para que este último realice Inversiones en Proyectos Inmobiliarios a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria.

El Fideicomitente entregó al Fiduciario como Aportación Inicial del Fideicomitente la cantidad de \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) que se depositó en las Cuentas del Fideicomiso. El Fideicomiso se estableció como irrevocable por las partes del mismo, por lo tanto, sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado en el mismo. El Fiduciario aceptó el cargo de fiduciario del Fideicomiso y otorgó el recibo más amplio que en derecho proceda por la Aportación Inicial del Fideicomitente.

Tenedores; Asambleas de Tenedores; Derechos de los Tenedores

Los Tenedores de Certificados Bursátiles por el sólo hecho de la adquisición de dichos valores quedarán sujetos a las estipulaciones del Fideicomiso, el Título y el Acta de Emisión.

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 Fideicomiso, del mandato de una Asamblea de Tenedores y/o del Título y/o de la legislación aplicable, serán obligatorios para, y se considerarán como aceptados por ese solo hecho por los Tenedores.

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán en todo momento, el derecho de ejercitar las acciones que a su favor se encuentren dispuestas en términos de la legislación aplicable.

Asambleas de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones de la LMV, la LGTOC, el Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y la ley aplicable, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

Derechos de los Tenedores

Los Tenedores tendrán, en su calidad de titulares de los Certificados Bursátiles, los derechos que les concede la LMV, los derechos específicos que se establezcan en el Título y en el Acta de Emisión, incluyendo entre otros:

(a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados en su conjunto a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea Extraordinaria de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo de conformidad con el Fideicomiso.

(b) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más del total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán **(i)** el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, ya sea ordinaria o extraordinaria; y **(ii)** el derecho a solicitar que se aplase por 1 (una) sola vez, por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.

(c) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación.

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

(e) Los Tenedores tendrán la facultad de aprobar, mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores, las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando **(i)** representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras

correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; y **(ii)** dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(A)** sean Personas Relacionadas respecto del Fideicomiso Controlador del Coinversionista, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y/o del Administrador; o bien **(B)** que representen un conflicto de interés.

(f) Los Tenedores por la tenencia en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a designar, mantener la designación y, en su caso, revocar el nombramiento de un (1) miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente, en el entendido que dichas designaciones y remociones podrán hacerse mediante notificación escrita al Fiduciario con copia para el Administrador y el Representante Común. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. El derecho al que se refiere el presente inciso, será renunciable en cualquier momento por parte de dichos Tenedores, bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común y al Administrador.

(g) El derecho para actuar conjuntamente con los demás Tenedores reunidos en Asamblea de Tenedores, pudiendo, entre otros emitir un voto por cada Certificado Bursátil de que sean titulares.

(h) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse y tendrá la facultad para aprobar **(i)** las operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones) que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, y tomando en cuenta cualesquier Compromisos Restantes de los Tenedores, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; **(ii)** las ampliaciones y/o reaperturas de las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

En los supuestos referidos en los subincisos (i) y (iii), así como en la fracción (e) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea Ordinaria de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) sean personas relacionadas respecto del Fideicomiso Controlador, del Coinversionista, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y/o del Administrador; o bien (ii) que representen un conflicto de interés, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Se requerirá del consentimiento de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en Asamblea Extraordinaria de Tenedores, para ampliar el Monto Máximo, cuando se haya efectuado la primera Llamada de Capital y del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación representados en Asamblea de Tenedores para ampliar el Monto Máximo que se realice previo a que se haya efectuado la primera Llamada de Capital.

(i) Derecho a recibir, de tiempo en tiempo, a pro rata, las Distribuciones del Fideicomiso.

(j) En caso de que se apruebe una ampliación del Monto Máximo, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar una Distribución del Fideicomiso extraordinaria de los rendimientos de las Inversiones Permitidas, así como sus términos, hasta antes de la fecha en que ocurra dicha ampliación del Monto Máximo, misma que será distribuida de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12 del Contrato de Fideicomiso.

(k) Derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, que se celebren, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión.

(l) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para aprobar el destino de los recursos obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo.

(m) El derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, según se describe en la Cláusula 9.3.9 del Contrato de Fideicomiso.

(n) Aprobar, en Asamblea Extraordinaria de Tenedores, la modificación de los Fines del Fideicomiso, o bien, la extinción anticipada de éste, o bien, la extinción anticipada de éste.

(o) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(p) Derecho de solicitar al Representante Común y/o al Fiduciario, tener acceso de forma gratuita a la información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de los Certificados Bursátiles, expedida por el Indeval o alguna otra institución para el depósito de valores. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario, sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en los Documentos de la Emisión.

(q) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, en el Fideicomiso, en el Título y en el Acta de Emisión.

Actividades y funciones del Administrador

Consultar la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* - iii) *Contratos y acuerdos* – (b) *Contrato de Administración* de este Prospecto.

Actividades y funciones del Fiduciario

Consultar la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso* - iii) *Contratos y acuerdos* – (a) *Contrato de Fideicomiso* de este Prospecto.

e) Valuación

Los Certificados Bursátiles deberán ser valuados por el Valuador Independiente al menos una vez cada trimestre y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del

Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única.

Los costos y gastos relacionados con lo anterior serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, según se describe en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* – b) *Patrimonio del Fideicomiso– iii) Contratos y acuerdos – (a) Contrato de Fideicomiso* de este Prospecto.

f) Fideicomitente

El Fideicomitente es una sociedad anónima de capital variable, constituida mediante escritura pública número 8,015 de fecha 19 de octubre de 2016, otorgada ante el licenciado Adrián Gárate Ríos, notario público número 105 de la Ciudad de Monterrey.

Para mayor información acerca del Fideicomitente, favor de referirse a la Sección 4) *EL ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE*.

g) Deudores relevantes del Fideicomiso

Las obligaciones del Fiduciario respecto de la emisión de los Certificados Bursátiles no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fiduciario.

h) Administrador del Patrimonio del Fideicomiso

En virtud de que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no cuenta como tal con una historia y desarrollo particular, sin embargo, en la siguiente sección se presenta una descripción de la historia y desarrollo del grupo al que pertenece el Administrador, Carza.

Historia de Carza

Carza, S.A.P.I. de C.V. es una empresa con 35 años de experiencia en el desarrollo y construcción residencial. Fue fundada en el año 1981 en la ciudad de Monterrey, Nuevo León. Desde su fundación, la empresa ha participado en la planeación, desarrollo y comercialización de más de 7,000,000 metros cuadrados de desarrollos inmobiliarios.

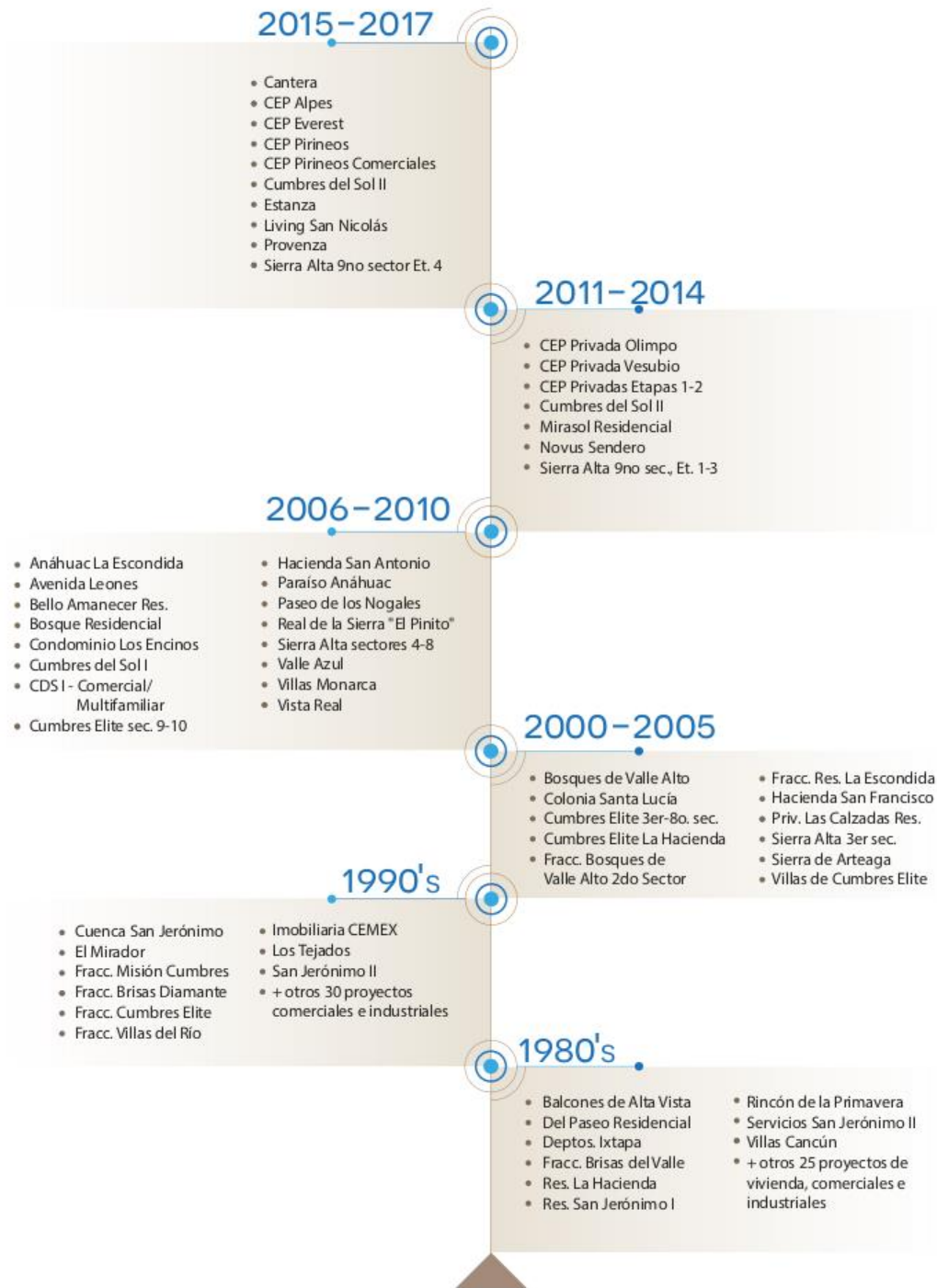
La ejecución de estos proyectos representa amplia experiencia en la planeación estratégica dentro del mercado inmobiliario, así como la capacidad de gestionar la obtención de trámites necesarios para llevar a cabo la urbanización, construcción y comercialización del producto.

Carza se encuentra en una posición privilegiada para originar nuevas inversiones inmobiliarias debido a su red de representantes, posición financiera y experiencia. Asimismo, la empresa ha ido desarrollando un enfoque hacia segmentos de mayor valor en donde cuenta con ventajas competitivas, las cuales provienen de contar con un menor costo fijo, así como un producto con una alta imagen urbana y diversas amenidades, lo cual no realiza la competencia dentro de este mercado.

Durante este periodo, la empresa ha logrado contar con una participación exitosa en diversos proyectos de desarrollo de vivienda que incluyen lotes así como vivienda unifamiliar y multifamiliar, en segmentos de mercados que comprenden desde el nivel económico hasta el residencial plus.

Este rango de experiencia que abarca participación en la mayoría de los municipios de la zona metropolitana de Monterrey, así como la incursión en municipios de alto crecimiento de los estados de Querétaro y el Estado de México.

Desde su fundación, Carza ha desarrollado alrededor de 100 proyectos de vivienda, fraccionamientos y lotes residenciales. A continuación se presenta un diagrama que describe la trayectoria de la empresa a través de los años:



Comercialización y venta de los desarrollos:

La siguiente tabla incluye información adicional de algunos de los desarrollos realizados por Carza, incluyendo la tasa interna de retorno obtenida:

Desarrollo	Tipo	Ubicación	Segmento	Unidades	Inicio ventas	Fin ventas	Meses	% TIR
Cumbres del Sol II	Vivienda	Monterrey, NL	B+, B	199	ago.-14	oct.-17	38	44.3%
CEP - Privada Olimpo	Lotes	García, NL	A, B+, B	199	abr.-13	sep.-15	29	17.9%
CEP - Privada Vesubio	Lotes	García, NL	A, B+, B	265	jun.-14	jul.-15	13	21.9%
Novus Sendero	Deptos.	Escobedo, NL	C, D+, D	720	dic.-13	mar.-17	39	44.8%

Conforme a lo señalado en la tabla anterior, los proyectos en cuestión se vendieron en un lapso de entre 13 y 39 meses, lo cual varía de proyecto en proyecto, dependiendo, entre otros factores, del número de unidades y el segmento al cual fueron dirigidos.

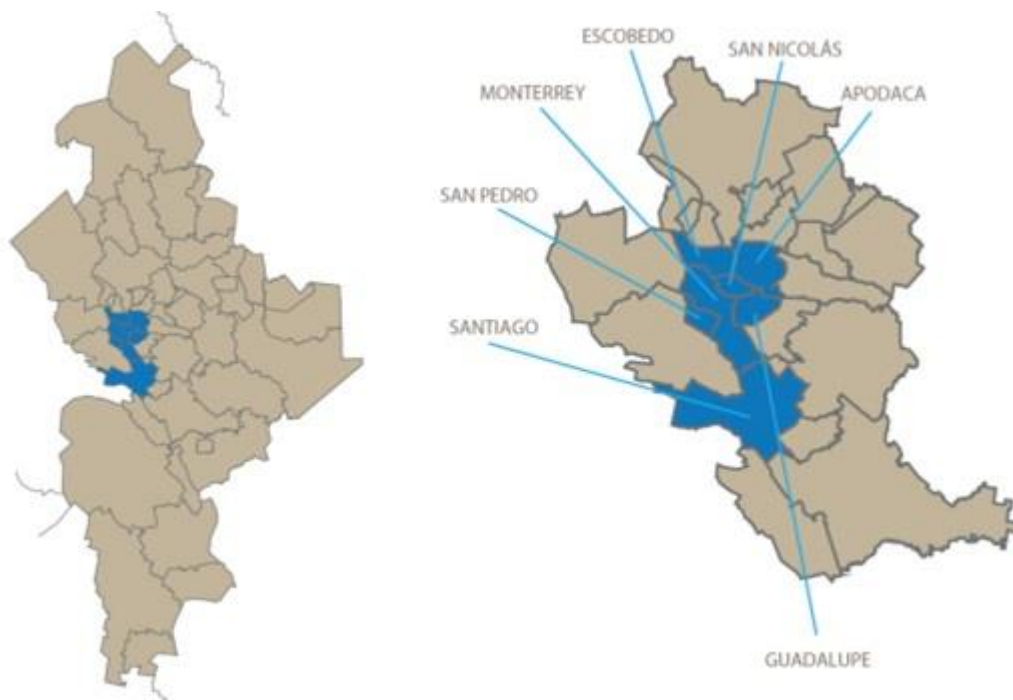
En el caso de casas o lotes de terreno, la preventa inicia en el momento en que se obtienen las autorizaciones de los municipios o estados para enajenar (no obstante que no esté desarrollado el fraccionamiento o construida la vivienda), y regularmente tiene una duración de 4 meses.

En el caso de departamentos, la preventa inicia en el momento en que se obtiene la licencia de construcción (no obstante que no se encuentre constituido el régimen de condómino o construido el edificio), y regularmente tiene una duración de 10 meses.

La trayectoria histórica de Carza en desarrollo de vivienda ha sido en los siguientes estados de la República Mexicana:



En Nuevo León, esta trayectoria incluye la mayoría de los municipios del área metropolitana de Monterrey:



Misión y valores de Carza

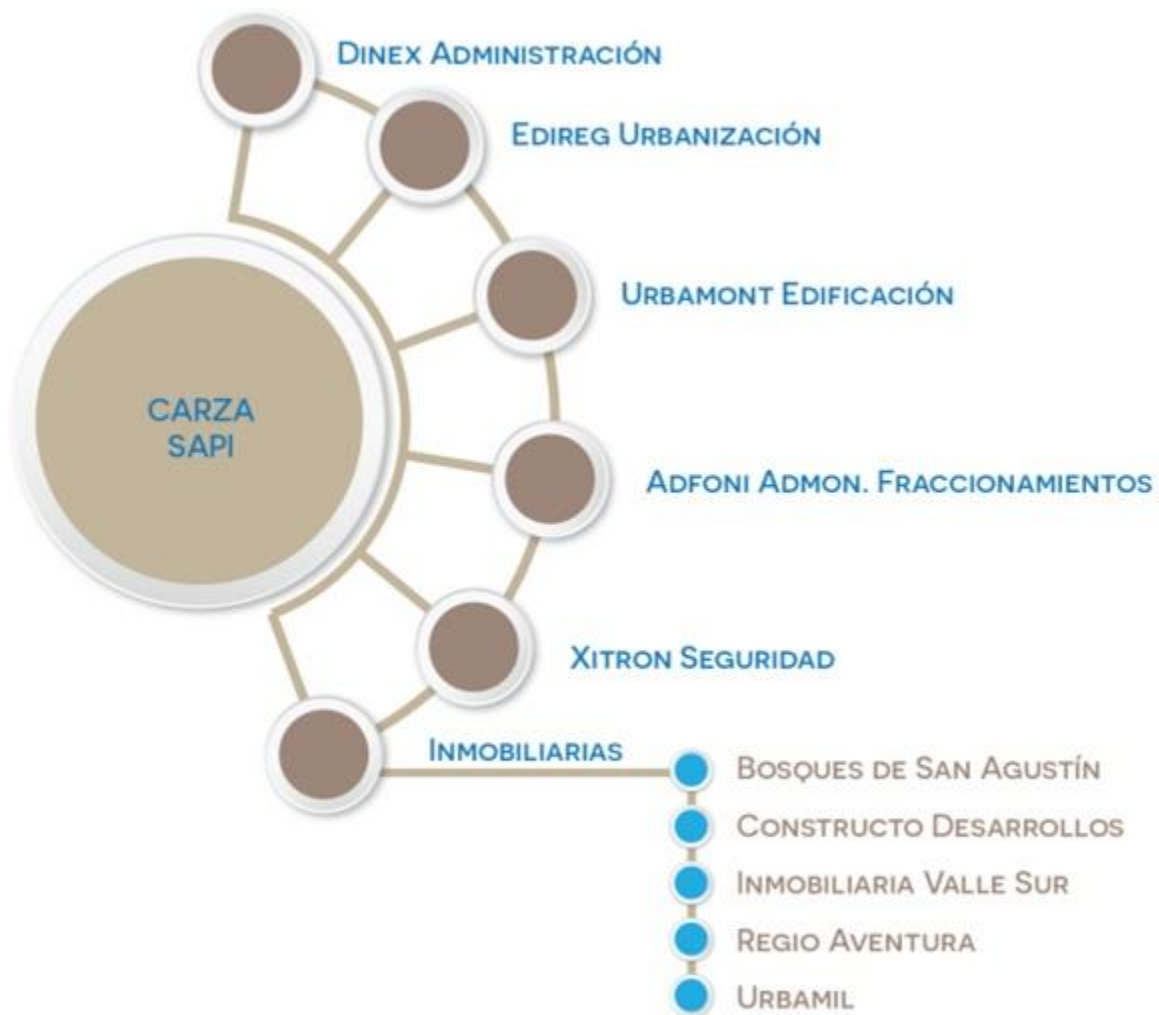
Carza impulsa desarrollos inmobiliarios que mejoran la calidad de vida y generan valor a sus clientes. Sus valores son integridad, respeto a la persona, trabajo en equipo, orientación al cliente, orientación al resultado, innovación y compromiso. Su política de calidad es estar comprometido en conocer las necesidades y expectativas del mercado inmobiliario para ofrecer productos y servicios relacionados con la urbanización y vivienda, que satisfagan plenamente las necesidades y expectativas de los clientes. Carza es administrada con base en la calidad total para lograr que todos los miembros de la compañía estén comprometidos con el cumplimiento de los objetivos y con la mejora continua del sistema de gestión de calidad.

Carza en la Actualidad

Carza es un desarrollador inmobiliario líder en el segmento residencial con presencia en los estados de Nuevo León, Querétaro y Estado de México. La estrategia de la compañía es participar en los segmentos de mayor valor a través de desarrollos con alta plusvalía debido a su ubicación estratégica y diseño innovador. Esta estrategia ha resultado exitosa reflejándose en el ritmo de crecimiento de los precios unitarios, al generarse un producto atractivo, con diseño actual y diferenciado a un precio acorde a las necesidades del mercado.



Carza se compone de las siguientes subsidiarias, las cuales llevan a cabo diferentes operaciones para desarrollar proyectos inmobiliarios:



Desarrollos Inmobiliarios en Nuevo León

Los proyectos con los que Carza cuenta actualmente en Nuevo León son:



Cumbres del Sol

Cumbres del Sol es un concepto residencial único en una de las zonas de mayor plusvalía de Monterrey. Cuenta con acceso directo por las avenidas Paseo de los Leones y Abraham Lincoln. Este desarrollo ofrece un concepto de exclusivas privadas con un número limitado de casas en cada una de ellas para mayor tranquilidad de las familias. Se trata de un proyecto de 473 viviendas residenciales de 148 metros cuadrados en promedio dirigidas al mercado del nivel socioeconómico C.

El desarrollo Cumbres del Sol cuenta con exclusivas privadas con acceso controlado, casas de 2 y 3 niveles con diseño contemporáneo, exclusivos acabados interiores y exteriores, amplios espacios interiores, amplias calles y avenidas, áreas de esparcimiento equipadas, todos los servicios subterráneos, inmediatez a colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, rápidas vías de acceso, vistas panorámicas, y equipamiento en áreas verdes con alumbrado y sistema de riego.

Cumbres Elite Premier

Cumbres Elite Premier es un concepto de vivienda residencial en una de las zonas de mayor plusvalía del poniente del área metropolitana de Monterrey. Las exclusivas privadas que componen las diversas etapas de este complejo cuentan con distintas amenidades que lo vuelve una opción muy atractiva para clientes en búsqueda de vivienda construida o lotes para edificar nuevos hogares.

La ubicación privilegiada pegada al Cerro de las Mitras le brinda al sector privacidad que en la experiencia de Carza se ha traducido en una gran plusvalía en el área. La oferta actual incluye casas club y áreas verdes y recreativas extensas. Actualmente se encuentran disponibles lotes con un área promedio de 170 metros cuadrados así como viviendas con una construcción de 290 metros cuadrados.

Al haberse completado ya la comercialización de las Privadas Olimpo y Vesubio, la empresa se encuentra frente a la ejecución de las Privadas Alpes y Everest en cuanto a vivienda; y Andes y Pirineos en cuanto a lotes.

El mercado meta son los segmentos socioeconómicos B y B+.

Cantera en Colinas de San Jerónimo, Monterrey

El desarrollo Cantera fue diseñado por uno de los bufetes de mayor prestigio internacional, Legorreta+Legorreta. Este desarrollo cuenta con vistas privilegiadas de la ciudad y rápido acceso al municipio de San Pedro y a las principales vías de Monterrey. Está situado en una de las mejores zonas residenciales de Monterrey, tiene acceso rápido a las más importantes avenidas para llegar a cualquier punto de la ciudad de Monterrey.

Entre sus áreas de esparcimiento se encuentran amplios jardines, áreas deportivas, gimnasio, sala de cine, salón de juegos, salón de usos múltiples y eventos, alberca infinita, asadores, área para mascotas, área infantil, entre muchas otras opciones de entretenimiento.

El desarrollo consta de 2,100 departamentos en 10 edificios. El área por departamentos es de entre 60 –130 metros cuadrados. Su mercado meta son los niveles socioeconómicos C+, B, B+.

Estanza en Monterrey

El desarrollo cuenta con una ubicación privilegiada en el sur de Monterrey cerca de la Estanzuela. Cuenta con fácil acceso a la zona de Carretera Nacional, uno de los corredores de mayor plusvalía en la ciudad. Estanza es un proyecto de 320 casas residenciales de 3 niveles de entre 80 y 220 metros cuadrados dirigidas al nivel socioeconómico C+, B y B+.

El proyecto cuenta con una exclusiva privada con caseta de control de acceso, diseño contemporáneo con exclusivos acabados interiores y exteriores, amplios espacios interiores, amplias calles y avenidas y áreas de esparcimiento y de usos múltiples equipadas, todos los servicios subterráneos, cercanía a colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, entorno natural, barda perimetral, casa club con área cerrada, gimnasio, baños, asadores, área abierta de mesas, juegos infantiles, palapa y alberca, cancha polivalente y áreas ajardinadas. Además, cuenta con andadores naturales con bancas y áreas verdes con iluminación.

Sierra Alta en Monterrey

Se encuentra ubicado en un lugar privilegiado por el contacto permanente con la naturaleza y que cuenta con absoluta privacidad y seguridad en sus áreas verdes.

Se trata de un proyecto de 2,127 lotes y viviendas de entre 560 y 828 metros cuadrados dirigidos al nivel socioeconómico A y B. El proyecto cuenta con ubicación privilegiada al sur de la ciudad, acceso inmediato a la avenida Eugenio Garza Sada por la avenida Sierra Alta, vistas panorámicas y entorno natural, todos los servicios subterráneos, inmediatez a colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, desarrollo privado con caseta de control de acceso, acceso monumental con portón de acceso, plumas de acceso automatizadas, extensas áreas verdes equipadas con andadores, plazoletas y juegos infantiles, y barda perimetral en todos los sectores del desarrollo.

Bosque Residencial en Monterrey

Es un desarrollo que respeta su entorno natural a través de una amplia distribución de los espacios. Está ubicado en uno de los corredores inmobiliarios con mayor plusvalía en la zona sur de la ciudad. Se compone de lotes residenciales desde 350 metros cuadrados y residencias de 1 nivel con 128 metros cuadrados de construcción y terreno desde 350 metros cuadrados en una cuidadosa fusión del paisaje natural con elementos urbanos, con todos los servicios al alcance, cerca de la ciudad y en contacto con la naturaleza. Su mercado meta es el nivel socioeconómico C+.

Bosque Residencial cumple con todos los lineamientos de las instituciones que regulan el desarrollo de proyectos residenciales en la entidad y se apega a sus recomendaciones para el resguardo y seguridad tanto del entorno natural, como de las familias que lo habitarán.

El desarrollo cuenta con una distribución arquitectónica única de sus espacios, respetando el entorno natural, acceso directo por entrada al Barrial, casas con diseño contemporáneo, exclusivos acabados interiores y exteriores y amplios espacios, áreas de esparcimiento y áreas verdes equipadas y un lago, todos los servicios subterráneos, inmediatez a colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, rápidas vías de acceso, acceso controlado y plumas automatizadas, amplias calles y avenidas, y veredas y andadores y majestuosas montañas que enmarcan el desarrollo.

San Nicolás

Proyecto multifamiliar que cuenta con un elemento comercial sobre la Ave. López Mateos, en un área de alta demanda del municipio. Se trata de un proyecto de 822 departamentos con prototipos de una recámara (60 metros cuadrados), dos recámaras (90 metros cuadrados) y tres recámaras (120 metros cuadrados).

Es un desarrollo integrado por 15 edificios de entre 5 y 11 niveles cada uno, y todo el complejo estará en régimen de condominio donde las áreas son privadas y el fraccionamiento cuenta con caseta de control de acceso. Va dirigido a un mercado meta de nivel socioeconómico C+ y B.

Bello Amanecer en Guadalupe, Nuevo León

Se trata de un fraccionamiento moderno con gran cantidad de áreas comunes recreativas y deportivas. Cuenta con acceso inmediato a las avenidas más importantes de la zona de Guadalupe en Nuevo León, y está a 5 minutos del Aeropuerto Internacional de Monterrey. El desarrollo se compone por 1,099 casas de un promedio de 104 metros cuadrados cada una, su mercado meta es el nivel socioeconómico C.

El desarrollo cuenta con caseta de control de acceso, casas de 2 niveles con diseño contemporáneo, áreas de esparcimiento equipadas, todos los servicios subterráneos, áreas verdes, barda perimetral en todo el fraccionamiento.

Mirasol Residencial en Guadalupe

Mirasol Residencial es un fraccionamiento con excelente ubicación en la zona Guadalupe – Aeropuerto. Cuenta con atractivos diseños en áreas comunes y una infraestructura de servicios muy completa. Se trata de un proyecto de 544 viviendas de dos niveles, de entre 70 y 85 metros cuadrados dirigidas al mercado C. El proyecto es un desarrollo privado con caseta de control de acceso, cuenta con diseño contemporáneo con exclusivos acabados interiores y exteriores, todos los servicios subterráneos, inmediatez a colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, barda perimetral en todo el fraccionamiento,

módulo de control de acceso con plumas automatizadas, acceso monumental, equipamiento en áreas verdes con alumbrado y sistema de riego y parque lineal.

Novus Sendero en Escobedo

Novus Sendero es un desarrollo con innovador aprovechamiento de espacios y una oferta muy completa de áreas comunes. Cuenta con acceso directo a algunas de las vías más importantes de la zona noroeste de la ciudad y se encuentra a escasos metros del enorme Parque Lineal de Escobedo. Es un proyecto de 720 departamentos en edificios de 3 o 4 pisos con 4 departamentos por piso, con un área promedio de 60 metros cuadrados, dirigidos al mercado d+. Cuenta con cómodas zonas de esparcimiento, caseta de control de acceso, acceso automatizado, delimitación perimetral y la inmediatez a las vías de acceso más importantes del norte de la ciudad. Asimismo, cuenta con todos los servicios subterráneos, inmediatez a colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, caseta de control de acceso,

Valle Azul en Apodaca

Valle Azul es un desarrollo único con una estratégica ubicación en una de las zonas con mayor crecimiento y vialidades con fácil acceso al área metropolitana de Monterrey. Se trata de un desarrollo con 1,217 viviendas de dos niveles de entre 95 y 134 metros cuadrados dirigidas al nivel socioeconómico C. Cuenta con un concepto único de un amplio corredor que conecta con los diferentes sectores, con su acceso monumental con servicio de vigilancia, plumas y portones. Los espacios de esparcimiento brindan la oportunidad de mantenerte siempre en contacto con la naturaleza al realizar actividades al aire libre. Otras características del proyecto son su diseño contemporáneo y exclusivos acabados interiores y exteriores, áreas de esparcimiento equipadas con alumbrado y sistema de riego, todos los servicios subterráneos, inmediatez a colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, rápidas vías de acceso, barda perimetral en todo el fraccionamiento con módulo de vigilancia para el control de acceso, y áreas recreativas con canchas polivalentes y juegos infantiles.

Paseo de los Nogales en Apodaca

Desarrollo unifamiliar que se encuentra una de las áreas de mayor crecimiento urbano y económico de la ciudad, y donde se cuenta con una de las ofertas de lotes de mayores dimensiones de la zona. Es un proyecto de vivienda de dos niveles con un área de entre 70 y 85 metros cuadrados dirigidos al mercado C. El proyecto es un Desarrollo privado con caseta de control de acceso con Diseño contemporáneo. Cuenta con áreas de esparcimiento equipadas con alumbrado y sistema de riego, todos los servicios subterráneos, inmediatez a colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, rápidas vías de acceso, barda perimetral en todo el fraccionamiento con módulo de vigilancia para el control de acceso, y áreas recreativas con canchas polivalentes y juegos infantiles.

Mirasol
RESIDENCIAL

No. UNIDADES	544
TAMAÑO x CASA	70 - 85m ²
PRECIO UNITARIO	\$550,000



Bello Amanecer
RESIDENCIAL

No. UNIDADES	1,099
TAMAÑO x CASA	95 - 134m ²
PRECIO UNITARIO	\$730,000



Paseo de los Nogales

No. UNIDADES	1,103
TAMAÑO x CASA	70 - 85m ²
PRECIO UNITARIO	\$580,000



valle azul

No. UNIDADES	1,217
TAMAÑO x CASA	95 - 134m ²
PRECIO UNITARIO	\$790,000



Cumbres del Sol

No. UNIDADES	473
TAMAÑO x CASA	160m ²
PRECIO UNITARIO	\$1,630,000





No. UNIDADES	2,250
TAMAÑO x LOTE	144 - 168m ²
PRECIO UNITARIO	\$1,030,000



No. UNIDADES	2,127
TAMAÑO x LOTE	560 - 828m ²
PRECIO UNITARIO	\$4,180,000



No. UNIDADES	422
TAMAÑO x LOTE	350 - 1,861m ²
PRECIO UNITARIO	\$1,900,000



No. UNIDADES	320
TAMAÑO x CASA	80 - 220m ²
PRECIO UNITARIO	\$3,960,000



No. UNIDADES	2,100
TAMAÑO x DEPTO.	60 - 135m ²
PRECIO UNITARIO	\$3,910,000

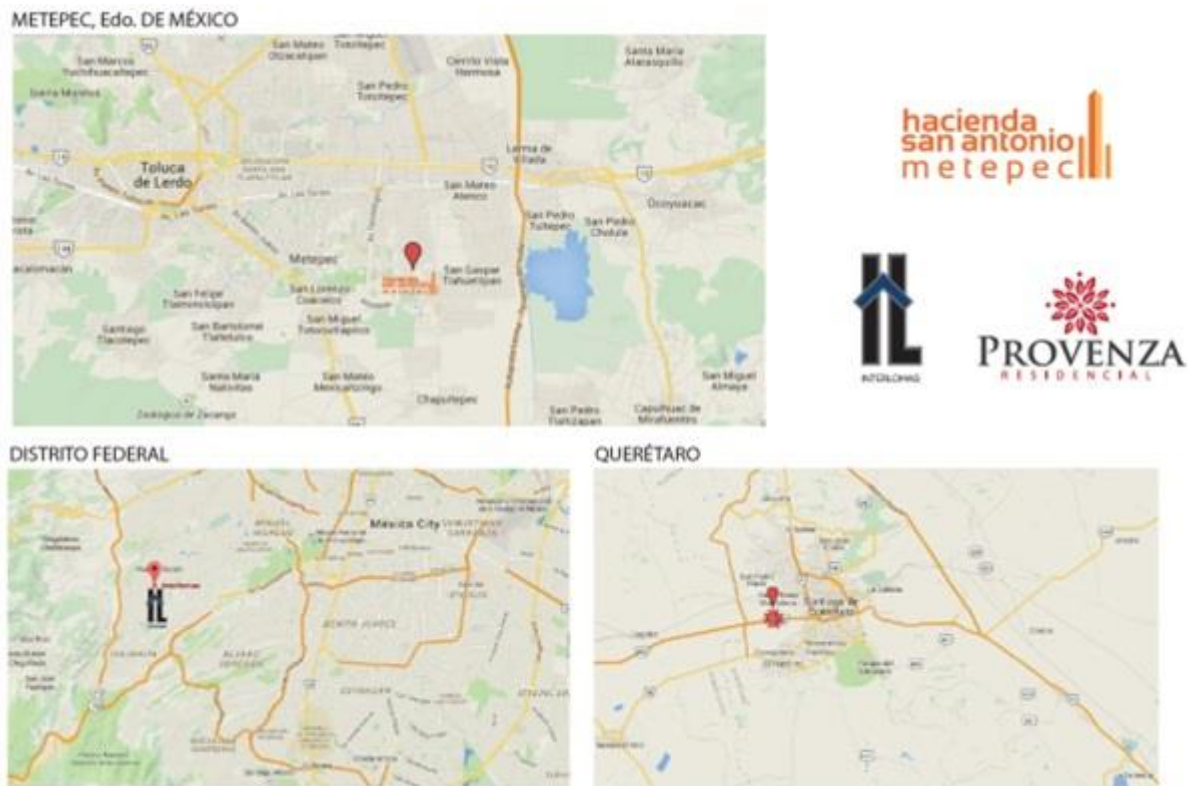


No. UNIDADES	205
TAMAÑO x CASA	180 - 220m ²
PRECIO UNITARIO	\$2,930,000



Desarrollos Inmobiliarios en otros Estados de la República

Los proyectos con los que Carza cuenta en el resto de México son:



Provenza en Querétaro

Desarrollo que cuenta con modernos diseños en distintos formatos. Es un proyecto de 3,200 unidades residenciales de entre 70 y 140 metros cuadrados dirigidos al mercado C y C+.

Hacienda San Antonio en Metepec, Estado de México

Este desarrollo se encuentra a tan solo 20 minutos de Santa Fe y a 15 minutos del Aeropuerto Internacional de Toluca. Cuenta con amplios lotes a la venta que van dirigidos al nivel socio económico C+. El desarrollo cuenta con Lotes residenciales de 400 metros cuadrados, ubicación privilegiada por su cercanía a los más importantes centros de trabajo, y consta de 8 exclusivas privadas, asimismo cuenta con todos los servicios subterráneos, inmediatez a colegios, hospitales, servicios y centros comerciales y de entretenimiento, desarrollo privado con caseta de control de acceso, extensas áreas verdes equipadas con andadores, plazuelas y juegos infantiles, y barda perimetral en todos los sectores del desarrollo.

Interlomas en Huixquilucan, Estado de México

Huixquilucan es un importante centro urbano del Estado de México que destaca por su gran plusvalía. El desarrollo que se pretende realizar abarca una superficie de aproximadamente 14 hectáreas, y se desarrollarían en dicha superficie 1,440 departamentos con un área de construcción promedio de los departamentos de entre 80 y 150 metros cuadrados que están dirigidos a los niveles C+, B, B+ y A.



Ventajas Competitivas de Carza

Entre las ventajas competitivas con las que cuenta Carza que han resultado en el éxito de sus proyectos, se encuentran:

1. **Sólida Trayectoria:** Carza es una empresa con una sólida trayectoria en el desarrollo de proyectos en el sector inmobiliario en México desde su inicio de operaciones en 1981.
2. **Especialización:** Su portafolio de Desarrollos Inmobiliarios actualmente se enfoca en vivienda y lotes residenciales en el estado de Nuevo León en donde Carza es experto. Aun así Carza tiene experiencia en otros sectores y proyectos actuales en otros estados de la República.
3. **Empresa autónoma:** Carza es el único involucrado en el proceso de originación, análisis, toma de decisiones, desarrollo, operación, venta, etc. Todas las decisiones son tomadas en tiempo y forma, con la mayor eficiencia y eficacia posible, en línea con el gobierno corporativo de la empresa. Carza es una empresa verticalmente integrada desde la selección del proyecto hasta la venta del producto final al cliente que lo vaya a adquirir.
4. **Producto atractivo:** Todos los productos de los Desarrollos Inmobiliarios de Carza son productos altamente competitivos en ubicación, diseño y amenidades. Todos sus productos cuentan con alta calidad en las construcciones y desarrollos, gracias a los procesos de aseguramiento y control de calidad que lleva la empresa.
 - A través del proceso de prospectación de terrenos y análisis de micromercados, la empresa busca ubicaciones cuyas características en cuanto a servicios, accesos, y

buena relación entre demanda y oferta local sean indicadores de futura plusvalía en el futuro.

- En el caso de una gran parte de los desarrollos donde en años recientes la empresa ha comenzado a desarrollar proyectos de lotes o vivienda, las ubicaciones cuentan con un valor de escasez, ya que son limitados o inexistentes los terrenos similares en tamaño y ubicación para esta finalidad, y en donde competidores potencialmente pudieran entrar. Estas características dan mayor capacidad de defender un nivel de precios que a su vez permite un mayor margen de ganancia.
 - Otro elemento importante que Carza aporta a las comunidades que desarrolla es la introducción de amenidades que le permiten a quienes ahí habitan disfrutar una mayor calidad de vida al contar con espacios comunes entre los que destacan: parques, jardines, áreas de juegos infantiles, andadores peatonales, casas club, campos deportivos.
 - En el caso de desarrollos multifamiliares, es aún mayor la cantidad de amenidades que se ofrecen para lograr otorgar mayor independencia a los residentes y generar una mayor sentido de comunidad. Entre estos destacan: gimnasio, alberca, ludoteca, salones de usos mixtos, área exterior para mascotas, y áreas para salas exteriores, entre otras amenidades.
 - Asimismo, los desarrollos donde participa Carza cuentan con un alto nivel de seguridad a través de la construcción de bardas perimetrales y casetas de seguridad con personal preparado, dedicados a resguardar el acceso.
 - Un punto de vital importancia para Carza es el desarrollo de comunidades y viviendas que cuenten con un diseño atractivo y funcional, que fomente el mejor funcionamiento de las viviendas y las comunidades. A través de diseños modernos y variados, la empresa promueve la diversidad y la funcionalidad de los elementos que constituyen cada vivienda y desarrollo.
 - Al habitar la vivienda, los clientes de Carza cuentan con la ventaja que el trabajo constructivo se llevó a cabo cumpliendo un proceso de aseguramiento y control de calidad en cada etapa. El trabajo final está respaldado con una garantía post-venta con la cual la empresa se responsabiliza de que la experiencia y el funcionamiento de la vivienda sean óptimos.
 - La estrategia actual de la compañía tiene un enfoque en el desarrollo de vivienda con valor superior a un millón de pesos. La participación en este segmento que actualmente experimenta una dinámica positiva, ofrece distintas ventajas, entre las cuales destacan la menor competencia institucional.
5. **Equipo profesional con trayectoria:** los miembros del equipo de Carza han trabajado juntos desde la fundación de Carza, hace más de 35 años y han atravesado juntos ciclos económicos favorables y adversos. Cuentan con experiencia significativa en la identificación, análisis, ejecución y operación de proyectos inmobiliarios en México.
6. **Equipo actual:** Carza cuenta con un equipo consolidado de aproximadamente 700 personas con alto nivel de profesionalización y/o capacitación, encargadas exclusivamente a la gestión de los proyectos. El equipo participa directamente en todas las etapas de la vida del desarrollo.

7. **Desarrollador directo:** Carza es desarrollador directo de sus proyectos inmobiliarios, esto ayuda a mitigar riesgos, incrementar ingresos y eficientar costos.
8. **Originación de negocios:** Carza cuenta con una metodología interna para adelantarse a las oportunidades de mercado. Cuenta con relaciones directas, sólidas y duraderas con líderes financieros, gubernamentales y de diversas industrias que fortalecen el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. La flexibilidad y velocidad de respuesta que tiene Carza al originar sus propios proyectos y contar con el fondeo necesario o con la posibilidad de hacer una sociedad para realizarlo, ha sido factor clave en el crecimiento de la empresa.
9. **Procesos institucionales:** Carza cuenta con procesos y sistemas institucionales para la gestión de todas las etapas que llevan a cabo en su día a día. Cuentan con manuales y procedimientos para cubrir cualquier situación imprevista que se presente en la operación.
10. **Gobierno corporativo:** la estructura corporativa y proceso de Inversión se encuentra regulado por instancias internas y externas que ofrecen transparencia en el proceso de aprobación. La aceptación de inversión de cada uno de los Proyectos dependerá inicialmente de los resultados del análisis ejecutado por el equipo, los cuales presentan al Comité de Inversiones.
11. **Historial crediticio:** Carza es una empresa con un historial crediticio limpio. A la fecha no ha caído en incumplimientos respecto de financiamiento que hubiese contratado.
12. **Relación con socios:** A lo largo de la vida de Carza se han tenido diversas asociaciones con dueños de terrenos que han aportado inmuebles de un valor alto, a un fideicomiso en base a la confianza que han tenido con la empresa, para que ésta desarrolle el proyecto correspondiente. Este tipo de relaciones hace que tanto Carza como el socio tengan mejores resultados y mayores rendimientos. En la opinión del Administrador, lo anterior facilita la captación de oportunidades de inversión y puede ayudar a alinear intereses.

Carza impulsa desarrollos inmobiliarios que mejoran la calidad de vida y generan valor a sus clientes. Sus valores son integridad, respeto a la persona, trabajo en equipo, orientación al cliente, orientación al resultado, innovación y compromiso. Su política de calidad es estar comprometido en conocer las necesidades y expectativas del mercado inmobiliario para ofrecer productos y servicios relacionados con la urbanización y vivienda, que satisfagan plenamente las necesidades y expectativas de los clientes. Carza es administrada con base en la calidad total para lograr que todos los miembros de la compañía estén comprometidos con el cumplimiento de los objetivos y con la mejora continua del sistema de gestión de calidad.

Reconocimientos recientes

Premio Conavi – Novus Sendero

Carza participó en el Premio Conavi 2015 con el proyecto de Novus Sendero en la categoría de Vivienda de Interés Social, en la cual fue seleccionado y notificado como el ganador. La ceremonia de entrega de reconocimientos se llevará a cabo en octubre de 2017.

El premio CONAVI consiste en premiar a quienes han creado viviendas de mayor calidad y confort, a través del diseño arquitectónico, conservación del medio ambiente, ubicación,

planeación, desarrollo urbano, sistemas constructivos, tecnologías, financiamiento, costos y gestión administrativa.

Las categorías en las que se puede participar es:

- Vivienda de interés social.
- Vivienda de interés medio y residencial.
- Producción social de vivienda asistida en zona rural.
- Producción social de vivienda asistida en zona urbana.

Recientemente se anunció la nueva Política en la materia, de la cual se resaltan cuatro importantes puntos, los cuales Carza cumple no solo en dicho proyecto si no en todos sus proyectos:

- Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional
- Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente
- Reducir, de manera responsable, el rezago de vivienda
- Procurar una vivienda digna para todos los mexicanos

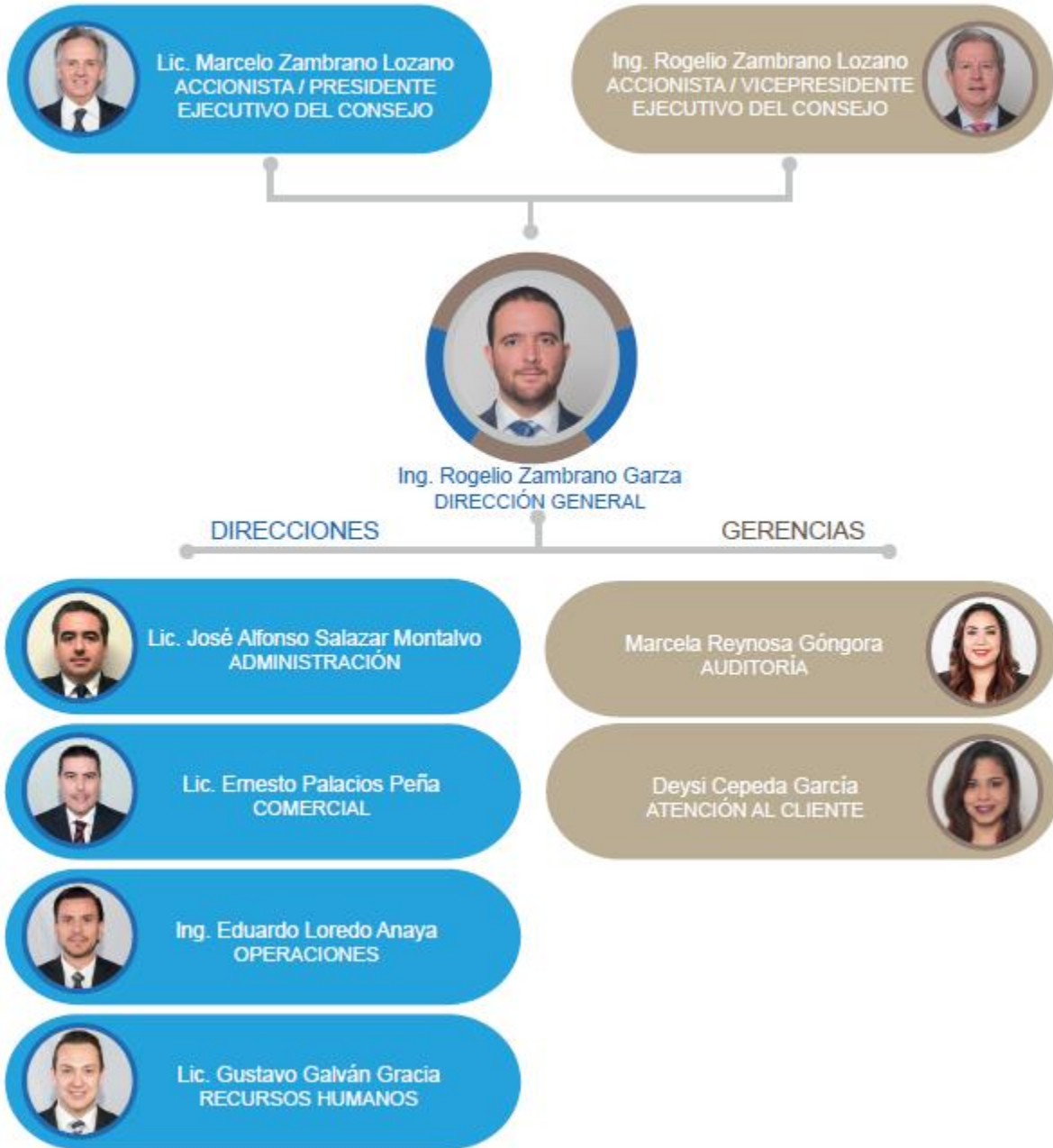
Great Place to Work

En marzo de 2017, Carza recibió la certificación por parte de Great Place to Work México en donde reconoce a la empresa como uno de los mejores lugares para trabajar en México. Este reconocimiento se obtuvo por medio de un proceso de diversas evaluaciones en donde participaron sus colaboradores, empleados y directivos; así como procesos de auditorías.

Esto significa que dentro de la organización se busca trabajar logrando o excediendo los objetivos del negocio, donde todos dan lo mejor de sí mismo y donde existe un sentimiento de equipo o familia.

El Equipo de Carza

A la fecha del presente Prospecto, la estructura organizacional de Carza y su personal clave es como se describe a continuación:



Comité Ejecutivo

a) Señor Marcelo Zambrano Lozano

Accionista y Presidente Ejecutivo del Consejo de Administración de Carza

El Sr. Marcelo Zambrano Lozano fundó Carza en 1981. Ha participado durante 35 años en el desarrollo de la empresa y de todos sus proyectos enfocado en la parte comercial y de adquisición y desarrollo de proyectos. Es consejero en CEMEX S.A.B. de C.V. ("**CEMEX**"), TELMEX Consejo Nacional, Greenpaper., S.A. de C.V., Fibra Inn; Nacional Financiera y BanRegio Grupo Financiero, S.A.B. de C.V.; también es consejero en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey ("**ITESM**") (Comité de Inmuebles), en la Universidad de Monterrey. El Sr. Zambrano Lozano es licenciado en mercadotecnia egresado del ITESM.

b) Señor Rogelio Zambrano Lozano

Accionista y Vicepresidente Ejecutivo del Consejo de Administración de Carza

El Sr. Rogelio Zambrano Lozano fundó Carza en 1981. Ha participado durante 35 años en el desarrollo de la empresa y de todos sus proyectos, enfocándose en la operación y administración de la empresa. Actualmente es el vicepresidente del consejo de administración. También es presidente ejecutivo del consejo de administración de CEMEX y forma parte del consejo consultivo regional de CitiBanamex. Asimismo, es consejero en ITESM y Banco de México región Noreste, Alta Ventures Kickstart Investment Committee, Instituto Nuevo Amanecer y ABP. Es ingeniero Industrial y de sistemas egresado del ITESM y cuenta con una maestría en administración de negocios (MBA) por la Wharton Business School.

c) Señor Rogelio Zambrano Garza

Director General y Consejero de Carza

El Sr. Rogelio Zambrano Garza ingresó a Carza en el año 2004, desempeñándose como analista de tecnologías de información, posteriormente ocupó el cargo de gerente de la misma área. Ocupó la gerencia de planeación y posteriormente encabezó el equipo de planeación y nuevos proyectos. Previo a Carza realizó prácticas profesionales en UBS y Oxxo. Es consejero de la Confederación Patronal de la República Mexicana (COPARMEX), de CI Banco y del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera (ITESM), fue consejero del Clúster de Vivienda de Nuevo León, CANADEVI Nuevo León. Es ingeniero industrial y de sistemas egresado del ITESM y cuenta con una maestría en administración de negocios (MBA) por la Stanford Graduate School of Business.

d) Señor Marcelo Zambrano Alanís

Miembro del Consejo de Administración de Carza

El Sr. Marcelo Zambrano Alanís forma parte del consejo de administración del Coinversionista desde 2013. Es egresado de la Universidad de Rice, y candidato a recibir el título de maestro por la Universidad de Stanford en el primer semestre de 2018.

e) Señor Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo

El Sr. Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo funge como secretario miembro del consejo de administración del Coinversionista desde 2013, y cuenta con más de 20 años de experiencia como abogado independiente. Obtuvo el título de licenciado en derecho por la Universidad de Monterrey en 1985.

Los miembros del comité ejecutivo destinan una parte sustancial de su tiempo a las actividades de Carza, sin embargo, éstos destinan parte de su tiempo a otras actividades, incluyendo participaciones en consejos de administración y filantropía, entre otras.

Equipo Directivo

a) Señor José Alfonso Salazar Montalvo

Director de Administración de Carza

José Alfonso cuenta con más de 17 años de experiencia en áreas relacionadas con administración y finanzas. Ha desempeñado cargos gerenciales y directivos, siendo responsable de todas las áreas de administración en empresas como Citofrut, Gonher, Mondy, Industrias Alen y Heinz. José Alfonso es licenciado en economía egresado del ITESM y cuenta con una maestría en administración de negocios con concentración en finanzas con doble grado del EGADE y The University of Texas at Austin, McCombs School of Business.

b) Señor Ernesto Palacios Peña

Director Comercial de Carza

Ernesto ingresó a Carza en 2017. Cuenta con 19 años de experiencia desempeñando puestos en el área comercial, de arrendamiento financiero, y diseño de productos en segmentos como banca y automotriz en empresas como Citibank México, Banregio, Grupo Financiera y Grupo Nissan Torea. En esta última desempeñó el cargo de director comercial para la marca Nissan. Es licenciado en administración de empresas egresado de la UVC.

c) Señor Eduardo Loredo Anaya

Director de Construcción de Carza

Eduardo ingresó a Carza en el año 2015. Antes de ocupar su cargo actual fungió como director de construcción. Previó a su ingreso a Carza, trabajó 12 años en Constructora Docsa desempeñando varios puestos desde superintendente de proyecto hasta alcanzar la dirección de construcción. Es ingeniero civil egresado de la facultad de ingeniería de la Universidad Autónoma de San Luis Potosí y cuenta con una maestría en ciencias con especialidad en administración de construcción por el ITESM. Con más de 14 años de experiencia en el ramo de la construcción participando en proyectos importantes como Torre Koi y Torre Sofía, ahora dentro de sus casi dos años en Carza, se ha encargado como director de construcción de dirigir e implementar procesos para llevar la construcción de los proyectos a un ciclo de mejora continua definiendo indicadores de costo, tiempo y calidad que permitan una eficiente y exitosa ejecución de proyectos de Urbanización, vivienda tradicional y vivienda vertical y actualmente como director de operaciones se ha hecho cargo de la reestructuración y mejora de procesos en todos los departamentos operativos de la empresa (abastecimientos, contratos, planeación, proyectos y control de obra) para lograr de igual manera la mejora continua en base a cumplimiento de indicadores que permitan, de manera coordinada, una eficiente ejecución de los proyectos de la empresa.

d) Señor Gustavo Galván Gracia

Director de Recursos Humanos de Carza

Gustavo ingresó a Carza en el año 2015. Antes de ocupar su cargo actual fungió como gerente de recursos humanos. Previo a su ingreso a Carza, trabajó diez años en compañías como CEMEX, IMSA, PRAXAIR y PROEZA, en todas ellas dentro de diversas posiciones dentro del área de Recursos Humanos. Es licenciado en recursos humanos egresado de Universidad de Monterrey y cuenta con una maestría en desarrollo organizacional por la misma universidad. Dentro de su experiencia en Carza está a cargo de la dirección recursos humanos siendo responsable de planeación y desarrollo de talento, capacitación, nóminas, atracción de talento, comunicación y cultura, servicios al personal y relaciones laborales.

e) Señora Marcela Reynosa Góngora

Gerente de Auditoría de Carza

Ingresó a laborar a Carza en 2017. Ha laborado con firmas de contabilidad como PriceWaterhouseCoopers, así como en el grupo Dal-Tile. Tiene más de 14 años de experiencia realizando revisiones contables y de auditoría en Alfa, Gruma, Vitro, Hylsa, entre otros. Adicionalmente ha sido líder en la implementación SOX de equipos de auditoría interna y fue contralor de plantas de manufactura e inversiones. Es contadora pública y auditora egresada de la Universidad Autónoma de Nuevo León y cuenta con un master en contabilidad internacional de la misma institución.

En términos porcentuales el comité ejecutivo y el equipo directivo de Carza se encuentran integrados por un 12.5% (doce punto cinco por ciento) de mujeres y 87.5% (ochenta y siete punto cinco por ciento) de hombres. Actualmente, Carza se encuentra en proceso de diseñar e implementar políticas que fomenten la equidad laboral. Dichas políticas deberán, en su caso, ser aprobadas por el consejo de administración de Carza. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

Consejo de Administración

A principios del año 2013, los accionistas de Carza, en Asamblea General Extraordinaria, resolvieron transformar dicha compañía a una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, y asumieron de manera voluntaria dentro de sus estatutos la administración de una sociedad bursátil, lo que llevó a la creación de distintos cargos y comités, incluyendo, el cargo de director general de la compañía, la integración de un consejo de administración con miembros Independientes, así como la integración del comité de auditoría y el comité de prácticas societarias integrados por una mayoría de miembros independientes, los cuales sesionan de manera bimestral, para auxiliar al director general en los asuntos que a éste le competen. El consejo de administración y los comités han trabajado en conjunto desde la transformación de Carza, y han auxiliado de manera continua al director general.

Nombre	Puesto	Género
• Marcelo Zambrano Lozano	Presidente del Consejo	Masculino
• Rogelio Zambrano Lozano	Vicepresidente del Consejo	Masculino
• Rogelio Zambrano Garza	Miembro propietario	Masculino
• Marcelo Zambrano Alanís	Miembro propietario	Masculino
• Mario de la Garza Caballero	Miembro propietario independiente	Masculino
• José Salgado Escarpita	Miembro propietario independiente	Masculino
• Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo	Miembro propietario independiente	Masculino
• Leandro Martín Castillo Parada	Miembro propietario independiente	Masculino

Comité de Auditoría	Sexo	Comité de Prácticas Societarias	Sexo
Señor Mario de la Garza Caballero (Presidente)	M	Señor José Salgado Escarpita (Presidente)	M
Señor Jaime Rodríguez Arévalo	M	Señor Jaime Rodríguez Arévalo	M
Señor Rogelio Zambrano Garza	M	Señor Marcelo Zambrano Alanís	M
Señor Leandro Martín Castillo Parada	M	Señor Leandro Martín Castillo Parada	M

En términos porcentuales el consejo de administración de Carza (incluyendo sus comités auxiliares) se encuentra integrado por un 100% (cien por ciento) de hombres y 0% (cero por ciento) de mujeres. Como se señaló anteriormente, Carza se encuentra en proceso de diseñar e implementar políticas que fomenten la equidad laboral. Dichas políticas deberán, en su caso, ser aprobadas por el consejo de administración de Carza. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

i) Comisiones, costos y gastos del Administrador

Como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá:

(a) durante los 2 (dos) años siguientes a la Fecha de Emisión Inicial (el "**Periodo Inicial**"), una comisión equivalente al 1.0% (uno punto cero por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo (excluyendo los Gastos de Emisión y Colocación), y

(b) posteriormente al Periodo Inicial, una comisión equivalente al 1.0% (uno punto cero por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido (en el entendido que para efectos de la determinación del Monto Total Invertido en este caso, no se deberán tomar en cuenta los Gastos de Emisión y Colocación) menos, en su caso, el monto de las Inversiones realizadas que ya hayan sido materia de una Desinversión a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo (según la misma pueda ser modificada por aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de

Administración. La Comisión Anual del Administrador será pagada por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. La Comisión Anual del Administrador será pagadera con los recursos derivados de la Cuenta de Reserva para Gastos y/o, en su caso, con los recursos que el Administrador determine deben utilizarse para dichos efectos.

La Comisión Anual del Administrador será pagadera de manera trimestral por adelantado, a elección del Administrador y según éste lo notifique por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

A continuación se presenta un esquema que ejemplifica la manera en que se calcularía la Comisión Anual del Administrador:

Ejemplo Cálculo de la Comisión de Administración												
Comisión Anual	Administración	año	1.0% sobre el Monto Máximo (excluyendo los Gastos de Emisión y Colocación) durante el Periodo Inicial.									
			1.0% Sobre Monto Total Invertido (excluyendo los Gastos de Emisión y Colocación) una vez concluido el Periodo Inicial, menos, en su caso, el monto de las Inversiones realizadas que ya hayan sido materia de una Desinversión a esa fecha y cualesquiera cantidades invertidas en proyectos que hayan sido declarados como pérdida por el Valuador Independiente o el Auditor Externo									
			Periodo Inicial									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Monto Máximo de la Emisión (excluyendo Gastos de Emisión y Colocación)			\$100	\$100								
Monto Total Invertido				\$90	\$80	\$70	\$60	\$50	\$40	\$30	\$20	\$10
Comisión Anual del Administrador			\$1.0	\$1.0	\$0.8	\$0.7	\$0.6	\$0.5	\$0.4	\$0.3	\$0.2	\$0.1

Desarrollo de los Proyectos

El Administrador o terceras Personas Afiliadas al Administrador podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador, al Fideicomiso Controlador, a cualquier Vehículo de Inversión, a cualquier Fideicomiso de Proyecto y al Coinversionista), los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, de administración de Proyectos Inmobiliarios, de urbanización y/o construcción de Proyectos Inmobiliarios e Inmuebles, de comercialización de Proyectos Inmobiliarios, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Fideicomiso de Proyecto; siempre y cuando la contraprestación que pague el Fiduciario, el Fideicomiso Controlador o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a una contraprestación de mercado, similar a la que cobraría un tercero por servicios del mismo tipo y de una calidad similares; la prestación de dichos servicios al Fiduciario no se considerará una operación entre Partes Relacionadas del Administrador y por lo tanto no será necesaria la autorización del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, para tal efecto, en el entendido que el Administrador continuará siendo responsable frente al Fideicomiso Emisor respecto a los servicios prestados por terceras Personas Afiliadas al Administrador conforme a la presente sección. El. El

Fiduciario deberá, previa instrucción escrita entregada por el Administrador al Fiduciario, reembolsar al Administrador, o a cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, los costos debidamente documentados por cualesquiera Gastos de Inversión incurridos por el Administrador, o por cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, siempre y cuando éstos hayan sido erogados a nombre y por cuenta del Fiduciario, en relación con la prestación de servicios por el Administrador, o cualquier Afiliada del Administrador o tercero prestador de servicios, al Fiduciario, al Fideicomiso Controlador, al Coinversionista, a cualquier Vehículo de Inversión o a cualquier Fideicomiso de Proyecto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

j) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

k) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

Las reglas sobre los conflictos de interés se desarrollan en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — b) *Patrimonio del Fideicomiso* - iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* - (F) *Asamblea de Tenedores* y (G) *El Comité Técnico* de este Prospecto.

l) Información de Mercado

El Mercado Inmobiliario

De acuerdo a la AMPI, el sector inmobiliario en México representa en la actualidad el 20% del Producto Interno Bruto (PIB) ya que mueve 40 ramas de la economía sin poseer alta dependencia de los recursos públicos.

Carza se enfoca principalmente al negocio de los Desarrollos Inmobiliarios dirigidos a la clase media mexicana. Según la Secretaría de Economía, la clase media se puede dividir en **(a)** clase media-baja, que corresponde al 20% de la población (22.4 millones de personas) y está integrada por personas que laboran en puestos de oficina, como técnicos, supervisores y artesanos calificados; y **(b)** clase media-alta, que corresponde al 14% de la población (15.7 millones de personas) y está integrada principalmente por empresarios y profesionistas. Sus desarrollos se encuentran principalmente en el estado de Nuevo León. Asimismo, Carza tiene presencia actualmente en Querétaro y en el Estado de México.

La AMPI reportó un crecimiento del sector inmobiliario en México del 17% en el 2016, porcentaje positivo que continúa la tendencia positiva que comenzó a partir de 2013, después de una crisis ocasionada por la crisis del mercado de bienes raíces estadounidense y los problemas de algunas de las principales desarrolladoras de vivienda de interés social en México.

No obstante la incertidumbre con que inició 2018, tomando en cuenta los desastres naturales que afectaron a varios estados del país, los indicadores permiten pensar en un crecimiento del 6% en el sector para 2018, según información difundida recientemente por la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI).

Lamudi estima que este comportamiento continuará por lo menos hasta 2020. De acuerdo a la AMPI, el sector alcanzó un valor de MX\$500 mil millones y estima que el valor en 2017 sea de alrededor de MX\$530 millones. Esto se debe a factores como el tipo de cambio,

la dinámica en la generación de empleo y el compromiso de Infonavit y Fovissste para mantener su actividad a través de sus programas. Conforme a estimaciones de la AMPI, las zonas con mayor crecimiento serán Monterrey, Mérida y Puebla, así como destinos de playa y zonas fronterizas.

La ADI estima una inversión 19.4% mayor de lo previsto inicialmente para el sexenio 2012-2018 en la construcción de oficinas, centros comerciales, turísticos, vivienda y parques industriales en México. Debido a la fortaleza del dólar, la AMPI observó una mayor inversión extranjera en el sector inmobiliario durante 2017. Exclusivamente en el sector vivienda, se estima se produjeron 500 mil casas este año, equivalente a una derrama superior a los 450 mil millones de pesos.

De acuerdo con información de Lamudi existen cinco ciudades en México donde la industria de bienes raíces experimenta un desarrollo acelerado:

1. Querétaro

Según resultados divulgados por el Reporte de Perspectivas del Panorama Inmobiliario 2016 emitido por la ADI, Querétaro es la ciudad del país con el mejor desempeño inmobiliario, donde este sector aporta 10% del PIB estatal (cifras al 2016). Este desempeño se debe, principalmente, al crecimiento demográfico en esta metrópoli, lo cual, consecuentemente, origina demanda de viviendas. Carza considera que el progreso económico gracias al desarrollo industrial y las inversiones inmobiliarias que generan rendimientos atractivos con bajo riesgo también explican el desempeño del mercado de bienes raíces de la ciudad. De acuerdo al monitor inmobiliario de febrero de 2017 de *Realty World*, en Querétaro se vendieron 9,289 viviendas en 2016; este mismo documento emitido en noviembre de 2017, indica que las ventas en Querétaro de enero a septiembre de 2017 ascendieron a 6,015 unidades.

2. Ciudad de México

La Ciudad de México, conjuntamente con Jalisco, concentra un 65% de la inversión inmobiliaria en México de acuerdo con datos de la ADI, lo cual es comprensible si se toma en cuenta la creciente demanda por proyectos habitacionales, comerciales y de oficinas en la capital. El crecimiento que se vive últimamente en la capital del país ha sido impulsado por la construcción de centros comerciales, complejos de oficinas, residenciales y de usos mixtos. Se estima que en el año de 2016 se invirtieron alrededor de \$5,500 millones de Pesos para el levantamiento de estos proyectos, según datos de la revista *The Real Estate* de abril de 2016. De acuerdo al monitor inmobiliario de febrero de 2017 de *Realty World*, en la Ciudad de México se vendieron 18,103 viviendas en 2016; este mismo documento emitido en noviembre de 2017, indica que las ventas en la Ciudad de México de enero a septiembre de 2017 ascendieron a 11,743 unidades.

3. Mérida

En la Ciudad de Mérida también se experimenta un constante crecimiento del mercado de bienes raíces, particularmente, debido a la expansión urbana que se registra en la llamada Ciudad Blanca. Según la Canadevi, en 2016 la producción de vivienda registró un total de 305,300 viviendas, las de tipo medio y residencial se incrementaron en 7%, y la tradicional aumentó un 21.6%. Los proyectos residenciales se concentran, sobre todo, en el norte de la ciudad. Cabe mencionar que Mérida tiene casi la misma extensión que la zona metropolitana de Guadalajara según información de Lamudi. De acuerdo al monitor inmobiliario de febrero de 2017 de *Realty World*, en Mérida se vendieron 9,824 viviendas en 2016; este mismo

documento emitido en noviembre de 2017, indica que las ventas en Mérida de enero a septiembre de 2017 ascendieron a 6,529 unidades.

4. Tijuana

De acuerdo con la Canadevi, en 2017, el sector de bienes raíces en Baja California (principalmente gracias a Tijuana) pudo haber tenido un crecimiento del 46.9% en relación con el 2016. Durante 2016 se construyeron 8,401 viviendas nuevas y restauraron otras 1,695, que en total significaron 10,096 casas para la entidad.

Para el 2017, se estima la construcción y/o recuperación mediante la restauración de 14,831 viviendas, equivalente a un repunte de 46.9% respecto del 2016.

Del total de viviendas mencionadas, 9,154 viviendas se ubicarían en Tijuana, 4,550 en Mexicali, 740 en Ensenada y 387 en Zona Costa.

De acuerdo al monitor inmobiliario de febrero de 2017 de *Realty World*, en Tijuana se vendieron 9,474 viviendas en 2016; este mismo documento emitido en noviembre de 2017, indica que las ventas en Tijuana de enero a septiembre de 2017 ascendieron a 4,732 unidades.

Según el diario *El Economista*, Tijuana está viviendo un crecimiento inmobiliario vertical. Para 2017, se proyectaba la edificación de 700 condominios (como parte del proyecto inmobiliario "Alta Baja") además de al menos 30 proyectos verticales en construcción en la Zona Dorada. Según el Consejo de Desarrollo Económico de Tijuana (CDT) la inversión esperada fue de 3,500 millones de pesos para Alta Baja y de acuerdo a Bustamante Group, se espera una inversión de 100 millones de dólares para los 30 proyectos de la Zona Dorada. Se estima que para 2018 habrá más edificios nuevos en la ciudad que los que han existido en toda su historia.

5. Monterrey

Carza considera que el mercado inmobiliario industrial es el mayor responsable por la excelente situación que goza el sector de bienes raíces en Monterrey. En 2015, se lograron comercializar 450 mil metros cuadrados de propiedades industriales de acuerdo a datos de la consultora Jones Lang LaSalle (JLL). Carza considera que uno de los hechos más importantes ha sido el desarrollo de las plantas de Kia Motors, Ball Packagings y Navistar, entre otros.

El mercado de vivienda también está teniendo un impacto positivo en Monterrey, y para 2016 la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda de Nuevo León previó una derrama de \$70 mil millones de Pesos para la construcción de edificios habitacionales.

De acuerdo al monitor inmobiliario de noviembre de 2017 de *Realty World*, en el estado de Nuevo León se vendieron 44,506 viviendas en el periodo entre enero y septiembre de 2017, siendo en este período, el estado con mayor venta de vivienda en todo el país. El municipio de García es el líder del estado en ventas de viviendas nuevas, con un total de 8,113 viviendas vendidas durante el período mencionado. En segundo lugar, se encuentra Monterrey, con un total de 2,405 viviendas vendidas.

De acuerdo al monitor inmobiliario de agosto de 2017 de *Realty World*, en el estado de Nuevo León se vendieron 30,140 viviendas en el periodo entre enero y junio de 2017, siendo en este período, el estado con mayor venta de vivienda en todo el país. El municipio de García es el líder del estado en ventas de viviendas nuevas, con un total de 5,190 viviendas vendidas

durante el período mencionado. En segundo lugar, se encuentra Monterrey, con un total de 1,649 viviendas vendidas.

De acuerdo a la SHF, los precios de las casas nuevas y usadas en Nuevo León subieron 7.48% en 2016 en términos reales (10.51% en términos nominales).

Este indicador mostró un alza real a nivel nacional del 7.56%. El aumento en Nuevo León es el más alto de los últimos 7 años, considerando el índice de precios con año base del 2012.

En el Área Metropolitana de Monterrey, los precios se incrementaron 7.59% en términos reales, impulsados principalmente por el alza del 17.18 por ciento en el valor de la superficie accesoria, constituida por terrazas, jardines, áreas de recreo y balcones, entre otras.

Este alza promedio también se vio afectada por el incremento del 6.08 por ciento en las viviendas que cuentan con tres o más estacionamientos en los 13 municipios de la zona conurbada de Nuevo León.

Al tercer trimestre de 2017, el incremento en precios en Nuevo León, contra el mismo trimestre de 2016 fue de 5.8%, de acuerdo a la SHF.

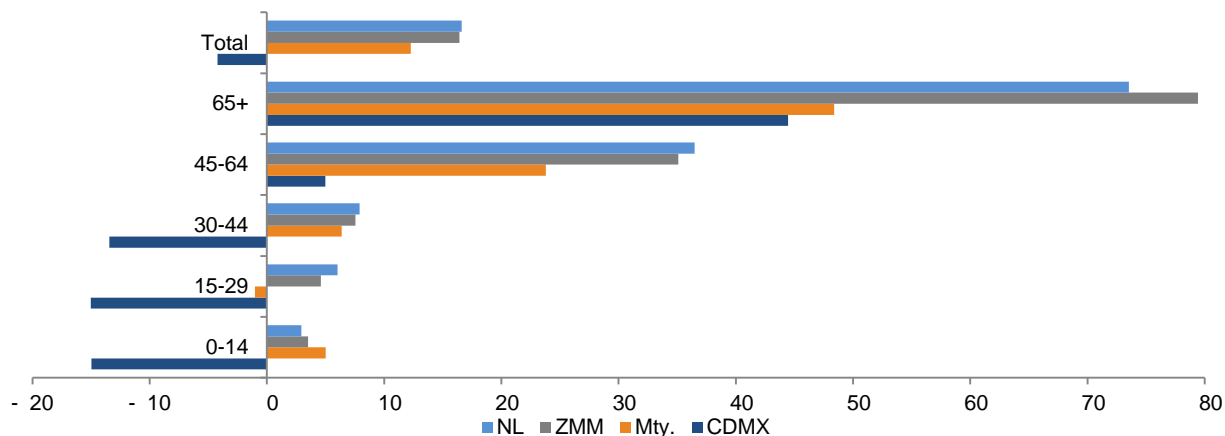
Indicadores económicos relevantes: CDMX y Monterrey

A continuación se presenta una comparación de indicadores con relevancia económica, entre la ciudad de Monterrey (Mty.), cuando no se cuenta con indicadores a nivel ciudad se utilizan los datos sobre el estado de Nuevo León (NL), la Zona Metropolitana de Monterrey (ZMM) y la Ciudad de México (CDMX).¹

(a) Población:

- El crecimiento poblacional diverge de manera importante entre la Ciudad de México, NL, Mty. y la ZMM. La CDMX presenta una población en una etapa más avanzada de envejecimiento que las otras regiones.
- La CDMX es la única región (de las cuatro) para la que se espera que la población total disminuya entre 2017 y 2030. Además, muestra tasas de crecimiento negativas para los grupos de edad más jóvenes.

¹La Zona Metropolitana de Monterrey se conforma por los municipios de Apodaca, Cadereyta de Jiménez, García, San Pedro Garza García, General Escobedo, Guadalupe, Juárez, Monterrey, Salinas Victoria, San Nicolás de los Garza, Santa Catarina y Santiago. Fuentes: INEGI, ENOE, IMMEX, CONAPO, BANXICO, BMV.

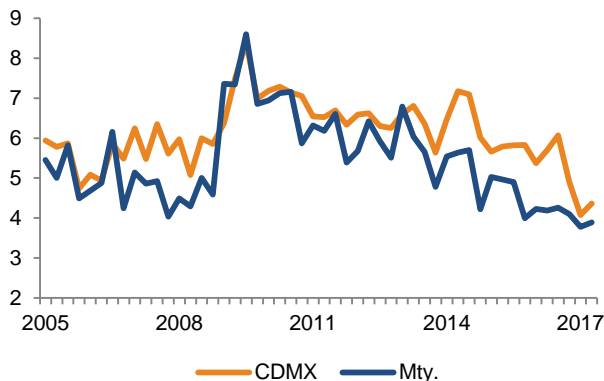


Fuente: Conapo

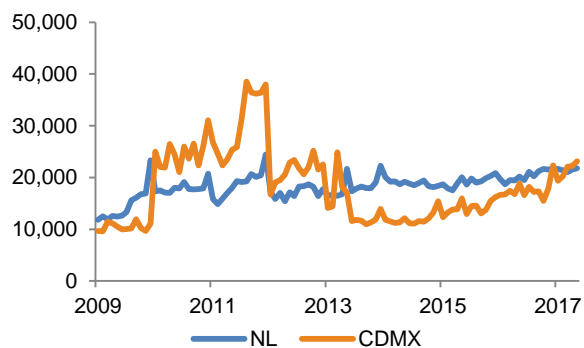
(b) Empleo:

- Consistentemente Monterrey ha mostrado tasas de desocupación menores a las de la CDMX (calculadas como personas desocupadas entre población económicamente activa). En el 2T 2017 Monterrey presentó una tasa de desocupación menor a la de la CDMX (3.9% contra 4.4%, respectivamente).
- El crecimiento de la Población Económica Activa (PEA) entre 2005 y 2017 en Monterrey fue de 28.4% (4.1% de 2015 a 2017) y en CDMX de 15.7% (-1.37% de 2015 a 2016). El promedio de edad de la PEA en Monterrey en 2T2017 es 38.8 años, mientras que en la CDMX es de 40 años.
- En mayo de 2017 las remuneraciones reales del sector no manufacturero por persona ocupada presentaron una recuperación en la CDMX después de haber estado por debajo de las de NL desde 2013 (cifras del Programa IMMEX).

A: Tasa de desocupación (%)



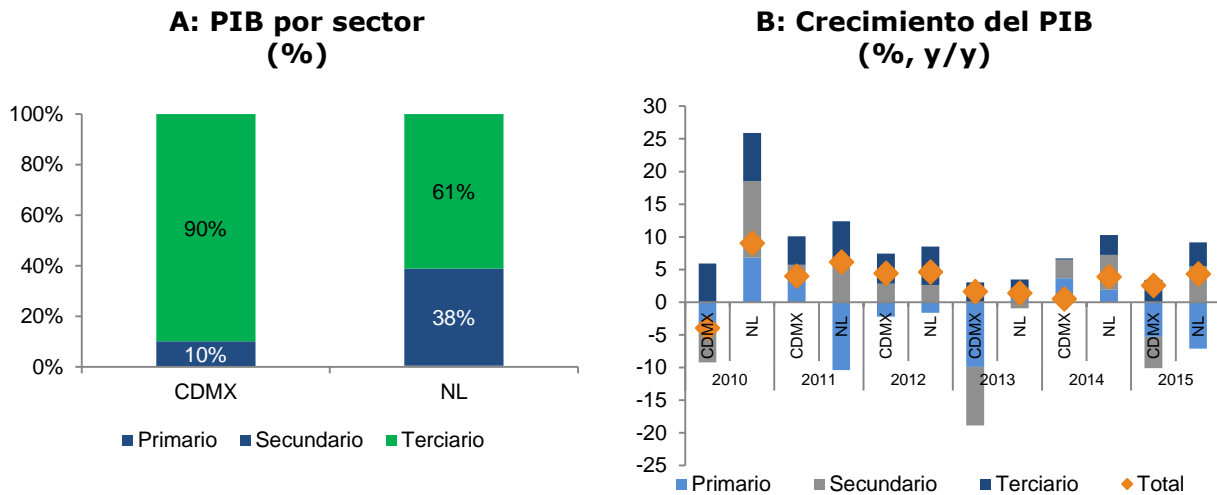
B: Remuneraciones reales p/ persona ocupada (pesos 1ºquin. de dic. de 2010)



Fuente: INEGI, ENOE, IMMEX

(c) Crecimiento económico:

- La composición del PIB difiere entre las dos regiones. Mientras que en la CDMX el 90% del PIB es generado por el sector servicios y tan solo el 10% corresponde al sector secundario, en Nuevo León la participación del sector terciario se reduce a 61%, mientras que la del secundario se incrementa a 38%.



Fuente: INEGI

- El crecimiento de NL ha mostrado un mayor dinamismo que el de la CDMX para casi todos los años del periodo 2010-2015.
- El PIB per cápita de NL es muy similar al de la CDMX. En ambos estados la Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) entre 2010 y 2015 ha presentado incrementos similares: 2.8% en CDMX y 2.5% en NL.

	CDMX	NL
PIB per cápita 2015	\$261,000	\$206,000

Fuente: INEGI

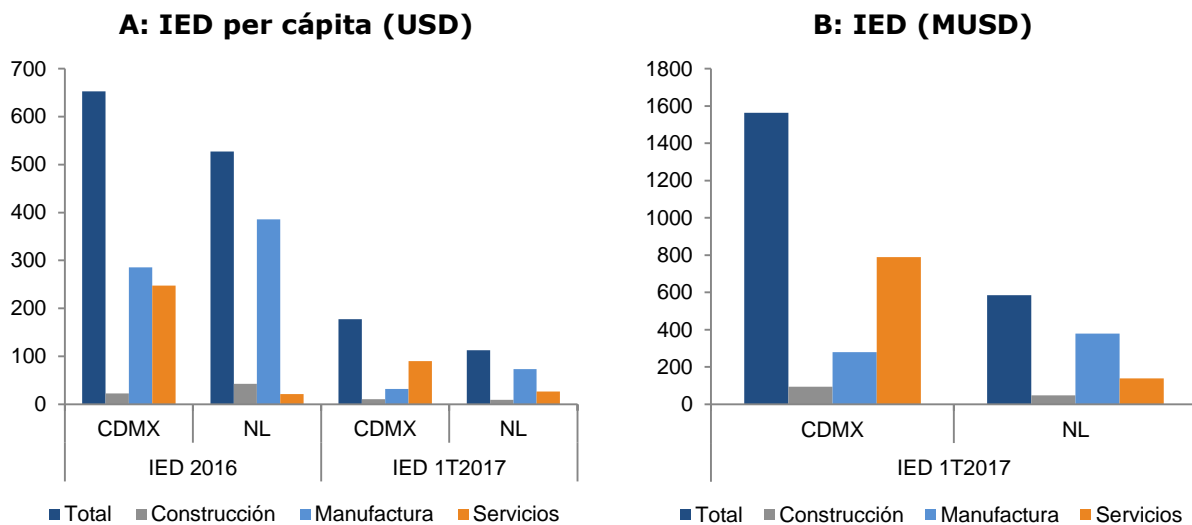
(d) Inversión Extranjera Directa (IED):

- En el 1T de 2017, la IED total en la CDMX fue 2.67 veces mayor que en NL, pero en términos per cápita lo fue solamente 1.57 veces.
- En términos de construcción per cápita los niveles de IED son muy parecidos, en la CDMX se encuentra en \$10.61 dólares, mientras que en NL en \$9.36.

- La IED en la industria manufacturera fue 1.35 veces mayor en NL que en la CDMX, mientras que a nivel per cápita lo fue en una razón de 2.3 para ubicarse \$72.95 dólares en NL y en \$31.72 en la capital.
- Por otro lado, en el sector de servicios, la IED en la CDMX fue 5.7 veces mayor, mientras que a nivel per cápita lo fue 3.3 veces que el de NL.

1T 2017	CDMX	NL
IED	1.563 MMUSD	0.585 MMUSD
IED per cápita	177.3 USD	112.45 USD
IED construcción	93.5 MUSD	48.6 MUSD
IED manufactura	279.7 MUSD	379.5 MUSD
IED servicios	790.1 MUSD	138.4 MUSD

MMUSD miles de millones de dólares; MUSD millones de dólares. Fuente: Banxico

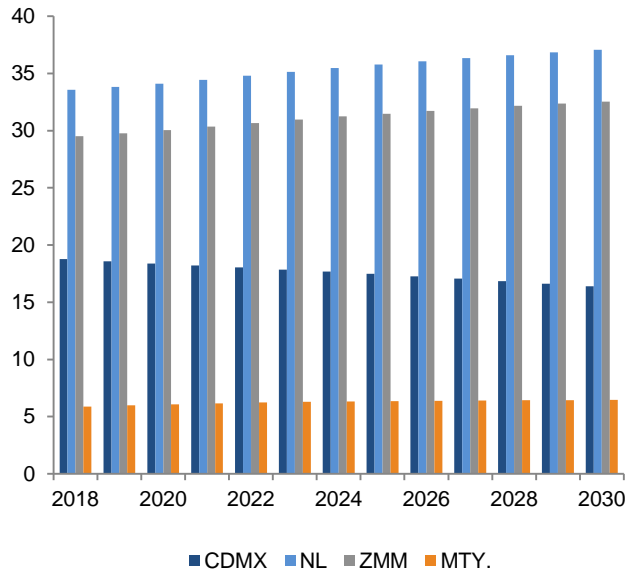


Fuente: Banxico

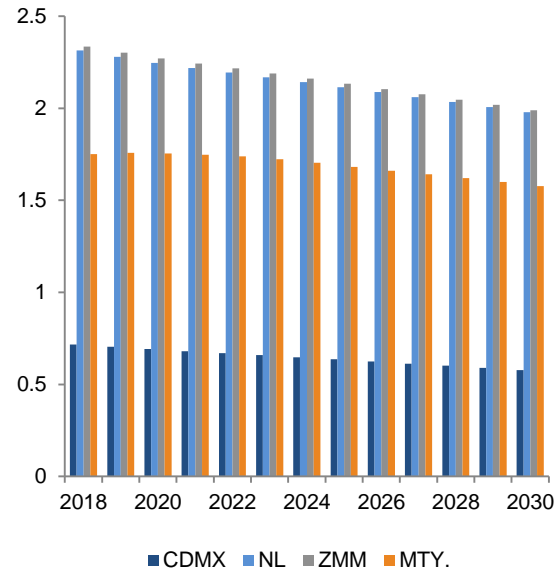
(e) Demanda por vivienda:

- Al hacer un análisis simple de estimación de demanda se tiene que tanto NL como Monterrey presentarán en los próximos años un crecimiento más dinámico que la CDMX. Esto si se asume que el número promedio de habitantes por casa (INEGI) mantiene la tendencia de decrecimiento observada entre 2010 y 2015 y que el crecimiento poblacional será el estimado por CONAPO.
- De 2018 a 2030 se estima un crecimiento anual promedio de la demanda por vivienda de 0.7% en CDMX, 2.2% en NL y 1.7% en Monterrey.

A: Crecimiento de la demanda estimada de vivienda (miles de casas)



B: Crecimiento de la demanda estimada de vivienda (%)

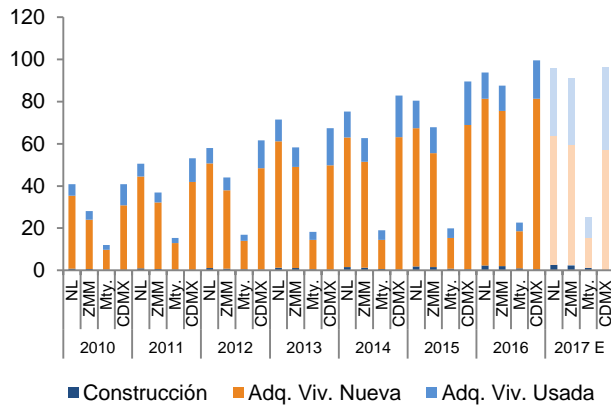


Fuente: INEGI

(f) Crédito a la vivienda:

- Al considerar dentro de los créditos hipotecarios aquellos relacionados con la adquisición de vivienda (créditos para la construcción y adquisición de vivienda usada y nueva), se encuentra que en todas las áreas estudiadas, de 2015 a 2016 se presentó un incremento mayor al 10%. La ZMM muestra el mayor incremento (28.9%) en dicho periodo.
- Utilizando la información a junio de 2017 sobre los créditos hipotecarios en este rubro, así como el crecimiento mensual promedio presentado por rubro de 2010 a junio 2017, se estima que la tasa de crecimiento anual en 2017 será menor para la CDMX que para NL, ZMM y Mty.

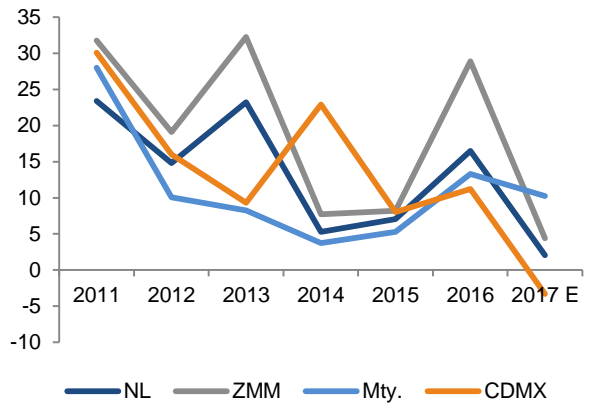
A: Número de créditos (miles)



■ Construcción ■ Adq. Viv. Nueva ■ Adq. Viv. Usada

E: Estimación
Fuente: CNBV

B: Tasa de crecimiento del número de créditos (% y/y)



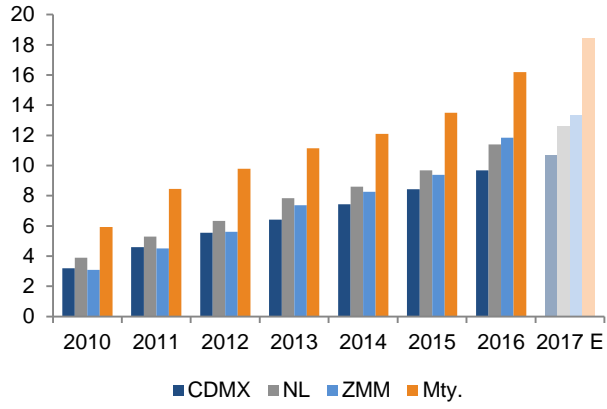
- A junio de 2017 el saldo de la cartera de crédito hipotecario (construcción y adquisición de vivienda nueva y usada) era el siguiente:

	Mty.	ZMM	NL	CDMX
Saldo jun 2017	20,401,904,629	54,711,876,834	59,787,780,489	86,051,111,575

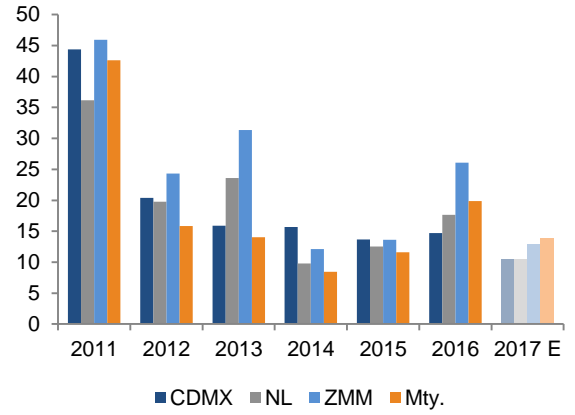
Fuente: CNBV

- Al realizar una comparación de la evolución del saldo de la cartera de créditos hipotecarios entre regiones, se encuentra que Monterrey es la localidad que presenta el mayor saldo per cápita, mientras que la CDMX el menor. Adicionalmente, durante los últimos años se ha visto un mayor crecimiento de dicho rubro en la ZMM que en la CDMX.

A: Saldo de la cartera de crédito hipotecario per cápita (miles de pesos)



B: Tasa de crecimiento del saldo de la cartera per cápita (% y/y)

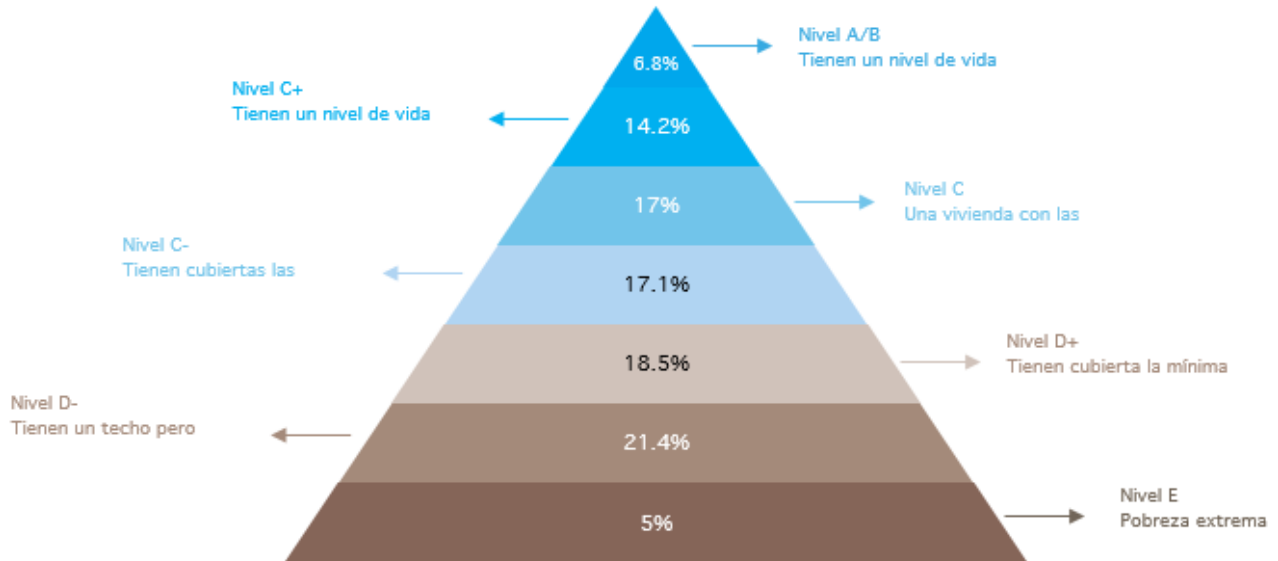


Fuente: CNBV, CONAPO

Niveles Socioeconómicos en México

La Asociación Mexicana de Agencias de Investigación de Mercados y Opinión Pública (AMAI), divide los niveles socioeconómicos en México de la siguiente manera:

Niveles Socio Económicos en México (Zonas Urbanas)



Los desarrollos de Carza se dirigen principalmente a los niveles socioeconómicos A/B, C+ y C, lo cual representa una ventaja ya que dichos niveles comprenden el 55% de la población.

Vivienda en México

Durante la década comprendida entre 1998 y 2008, la industria de la vivienda en México tuvo un crecimiento excepcional como resultado del lanzamiento de hipotecas por parte del Infonavit a partir del año 2000, derivado del resultado del cambio de operatividad, ya que anteriormente se dedicaba a la construcción y desarrollo de vivienda. La demanda de viviendas consistió principalmente de personas que tenían aproximadamente de 10 a 20 años de trayectoria laboral, con acceso a crédito y sin ejercerlo, lo cual significaba que eran capaces de pagar una mejor vivienda. Sin embargo, el auge en la demanda de esta población se estancó a finales de 2008 según información obtenida del propio instituto. No obstante lo anterior, la demanda actual de vivienda es constante, y es atendida conjuntamente a través de créditos Infonavit y por otros medios de financiamiento, principalmente bancario. Adicionalmente, con la reciente introducción a los mercados de valores de los fideicomisos hipotecarios de inversión mexicanos, cuyos activos pueden ser hipotecas originadas principalmente por el Infonavit y otras instituciones financieras públicas y privadas, se anticipa que este nuevo vehículo permitirá al Infonavit abrir su balance a un gran número de hipotecas nuevas y en consecuencia promover la propiedad de hogares entre la clase media emergente mexicana. En virtud de lo anterior, la industria nacional de la vivienda ofrece importantes oportunidades para continuar creciendo, en conjunto con los siguientes factores:

- La formación de 650 mil familias jóvenes al año es un punto de arranque para la generación de demanda por vivienda en México.

- Una serie de medidas gubernamentales han impulsado el dinamismo en el sector de vivienda en el país, incluyendo apoyos como la eliminación del IVA en la construcción, lo cual evita un incremento adicional en el precio final de las casas.
- El Infonavit cuenta con más de 18 millones de cuentas activas, de las cuales 5 millones tienen un crédito vigente, y se espera que los 13 millones de derechohabientes restantes lo ejerzan en los siguientes años.

A pesar de los acontecimientos recientes que ha enfrentado la economía nacional, entre ellos, el encarecimiento del dólar y el alza marginal en las tasas de interés, la confianza de los inversionistas en el sector de la construcción no ha sido disminuida. En las principales áreas metropolitanas, los inventarios de vivienda siguen en aumento y la construcción de casas nuevas supera la oferta de créditos hipotecarios.

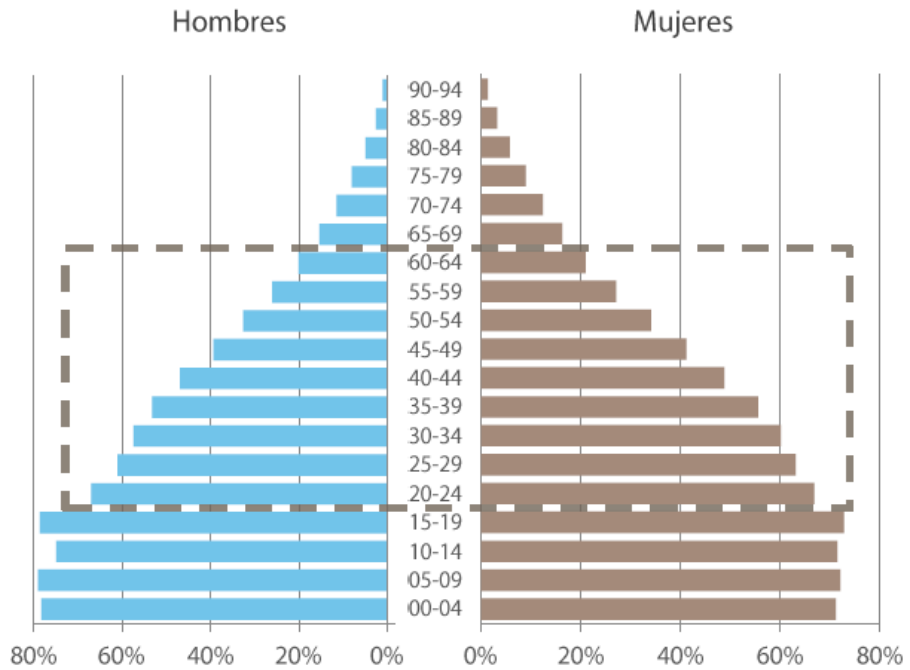
Perfil Demográfico Positivo

El perfil demográfico del país está altamente representado por jóvenes y existe un rezago habitacional histórico -estimado por analistas en unas 9.5 millones de viviendas-, en conjunto con la disponibilidad de financiamiento para la vivienda son factores que han impulsado este mercado. También han sumado a esta situación favorable la existencia de nuevos mecanismos hipotecarios, un mayor nivel de ahorro captado por las Afores y la estabilidad del sistema bancario y los organismos nacionales de vivienda.

De acuerdo con información de la CANADEVI, en los próximos 15 años, en México se van a necesitar más de 20 millones de viviendas nuevas, lo cual según dicho organismo representaría el periodo de crecimiento en la demanda de vivienda más grande en la historia del país.

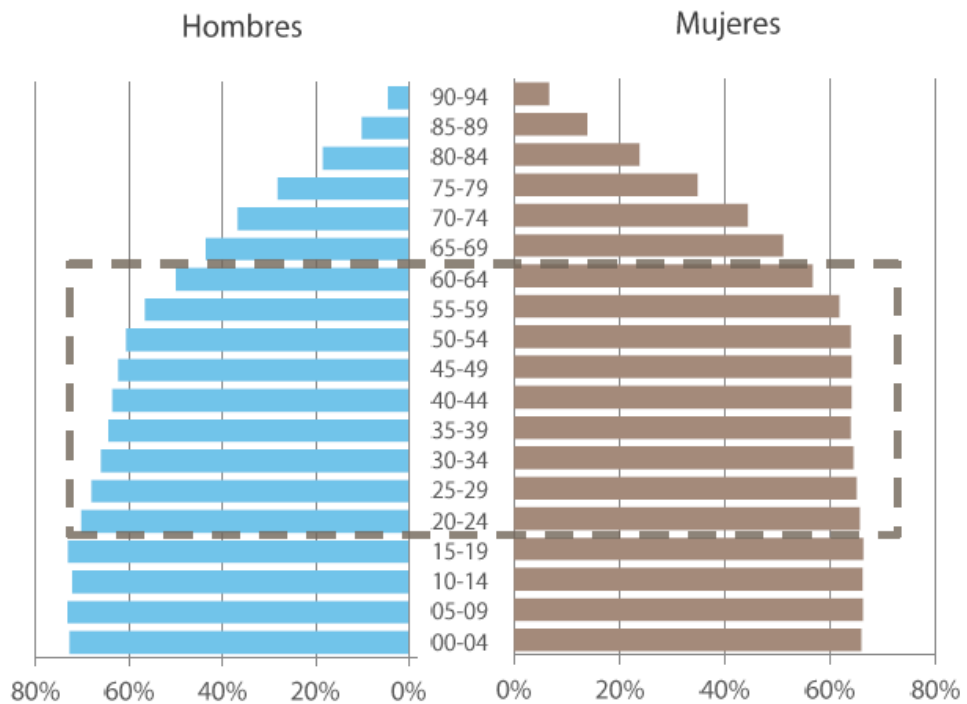
Consideramos que México goza de sólidas tendencias demográficas que deberían beneficiar a la industria de la vivienda en los próximos años y que gran parte de la población estará en edad económicamente activa entre el año 2020 y 2050, lo que conducirá a la creación de nuevos hogares. Aunado a esto, el INEGI estima que los hogares pasarán de 32,3 millones en 2015 a 40,9 millones para 2030, además, el número de habitantes por hogar ha disminuido (de 5 en 1990 a 3.7 en 2007) lo que sugiere un cambio en los hábitos de convivencia familiar, de acuerdo a datos del CONAPO.

Población en 2010



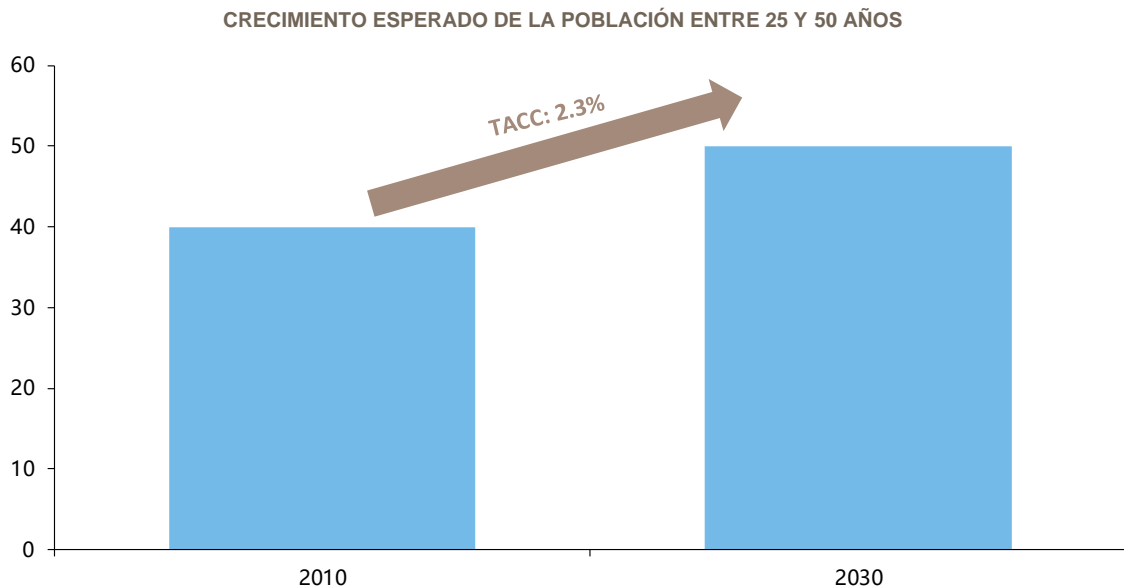
Fuente: INEGI

Población estimada 2050



Fuente: INEGI

El CONAPO estima la creación de aproximadamente 575,000 nuevos hogares anuales entre el 2014 y el 2030, a lo que INEGI estima que la mitad de estos nuevos hogares requerirían de una casa nueva.



Fuente: Conapo

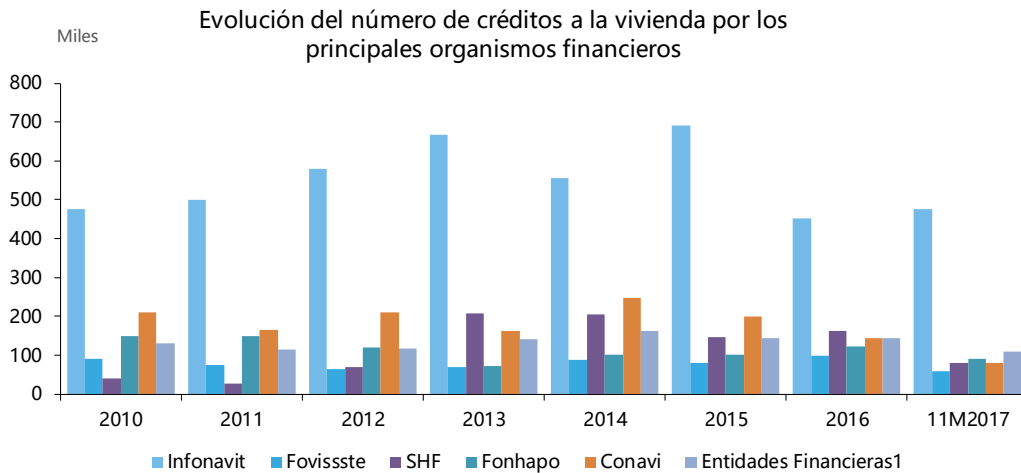
Sólida Oferta de Financiamiento para la Vivienda

Carza considera que la posibilidad que tienen los desarrolladores para acceder a los mercados públicos a través de colocaciones de capital, así como de nuevos instrumentos estructurados, son elementos que han a incrementar el nivel de producción. Asimismo, considera que diversas variables económicas sustentan la sólida demanda constante de vivienda: incremento en el empleo, oferta sólida de financiamiento hipotecario y una inflación bajo control.

Para el 2017, la SHF estima que un 1.089 millones de hogares demandarán algún crédito para vivienda. Estima también que el 7.3% de los hogares en rezago habitacional tendrían la capacidad económica para una vivienda. Desde 2013, cuando se anunció la Política Nacional de Vivienda vigente, el ritmo de adquisición se ha situado entre las 450 mil y 500 mil viviendas al año, de acuerdo a datos de la CANADEVI.

Acceso a Financiamiento Hipotecario

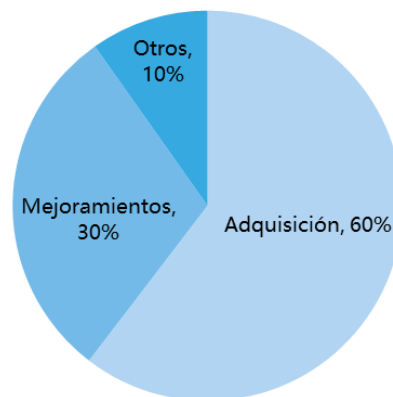
La institución que concentra la mayor parte de créditos hipotecarios en el país es el INFONAVIT, principalmente en el segmento de interés social. Sin embargo, el crecimiento en el crédito otorgado por instituciones bancarias así como una tendencia de tasas de interés a la baja ha contribuido al crecimiento del segmento medio y residencial en el que se enfoca Carza.



Fuente: CONAVI y SEDATU
1. Incluye: Banca, SOFOLES, Banobras y Banjercito

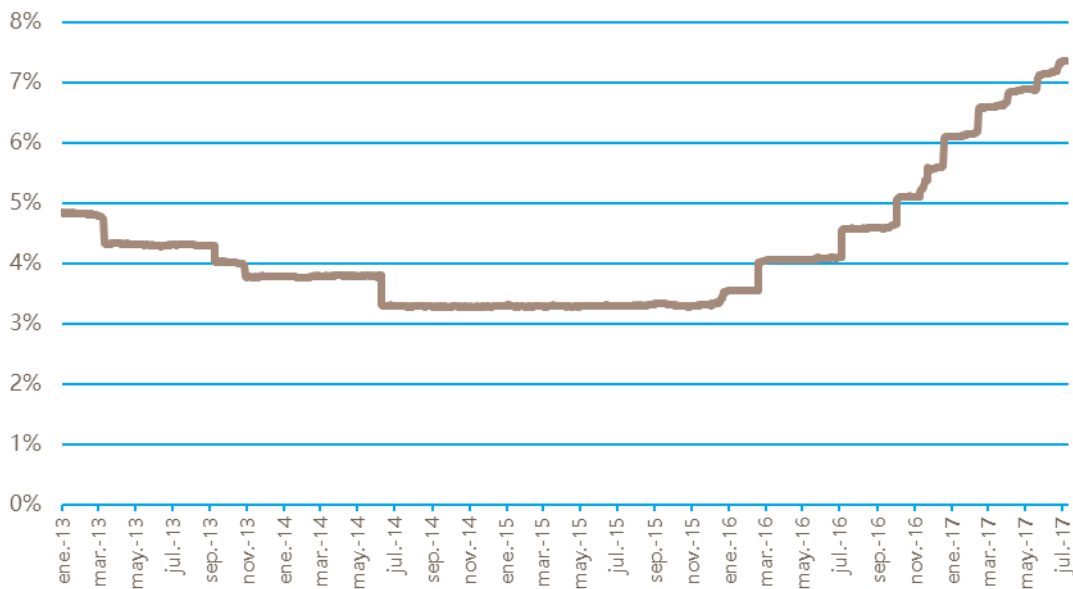
De acuerdo con el Banco de México, el crédito a la vivienda puede tener como destinos: adquisición de vivienda (nueva y usada), autoconstrucción, mejoras, pago de hipotecas y créditos de liquidez. El tipo de crédito más relevante conforme al número de créditos otorgados y el monto promedio es para la adquisición de vivienda nueva o usada. A Noviembre 2017 este segmento representó el 60.4% de los créditos otorgados, según datos de la CONAVI y SEDATY.

Destino de créditos vigentes a la vivienda (a noviembre de 2017)



Fuente: CONAVI y SEDATU

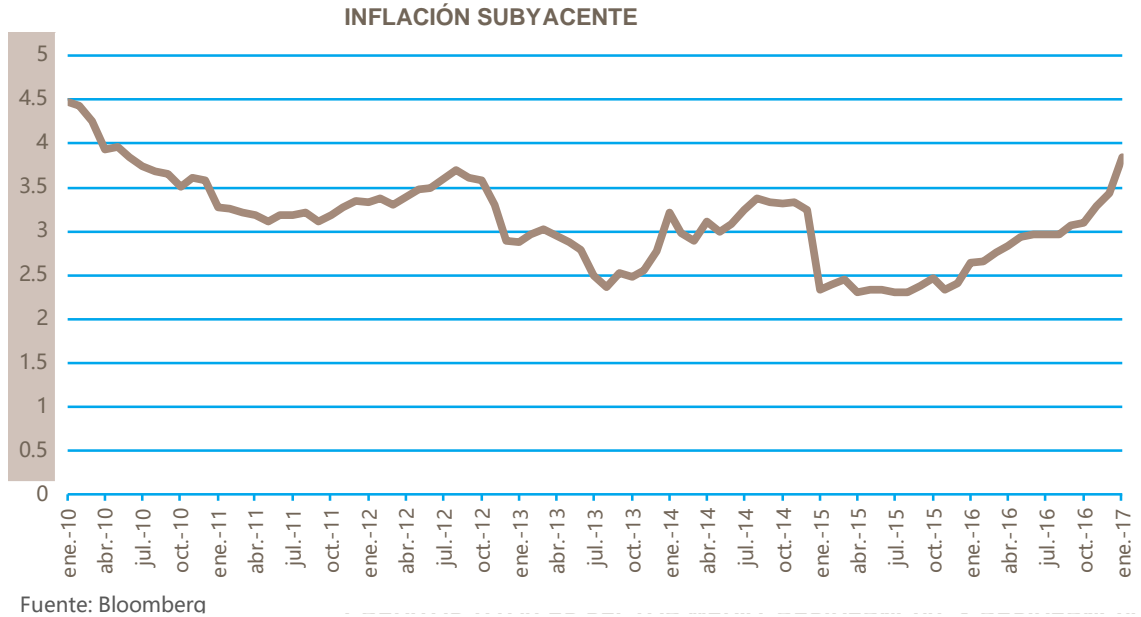
Las bajas tasas de interés en los últimos años han ayudado a potencializar el crecimiento en los créditos de vivienda.



El Comité Hipotecario de la Asociación de Bancos de México precisó que durante 2016 se proporcionaron \$148 mil millones de pesos en créditos a la vivienda a través de la banca, esto es 12% mayor a los \$136 mil millones que se dieron en 2015. También indican que del total de los créditos, la banca otorga el 26% y del monto de dichos créditos, el 50%. El total de créditos a la vivienda otorgados en 2016 fue de 532 mil créditos, por un monto total de \$300 mil millones. El crédito promedio durante 2016 rebasó el millón de pesos.

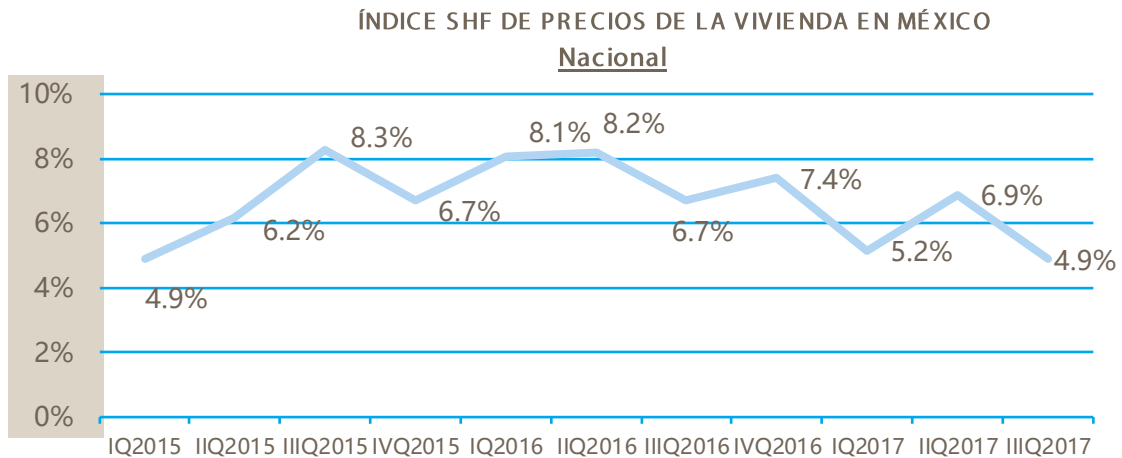
Las tasas que se observan actualmente se encuentran en un rango de entre 9.5% y 11.5%. La tasa se reduce conforme aumentan el valor de la vivienda y el plazo, con excepción de los contratados a plazos de veinticinco o más años. En cuanto al tipo de vivienda a ser adquirida, la distribución se sesga a tasas menores para la vivienda residencial y a tasas mayores para la vivienda social. El crédito para la adquisición de vivienda registró en 2015 una tasa promedio ponderada de 9.6%, a un plazo de veintiún años y un monto promedio de \$999 mil Pesos, el crédito para mejoras se otorgó a una tasa promedio ponderada de 17.0%, a un plazo de tres años y un monto promedio de \$34 mil Pesos, de acuerdo a cifras del Banco de México. La tasa se reduce conforme aumentan el valor de la vivienda y el plazo, con excepción de los contratados a plazos de veinticinco o más años. En cuanto al tipo de vivienda a ser adquirida, la distribución se sesga a tasas menores para la vivienda residencial y a tasas mayores para la vivienda social.

Durante la asamblea general del INFONAVIT 2016, Luis Robles Miaja, otrora presidente de la Asociación de Bancos de México, recalcó que los bajos niveles de inflación en México, han permitido que las familias mexicanas paguen cada vez menos en sus créditos hipotecarios. En el año 2000 se pagaban en promedio \$16,400 Pesos mensuales por cada millón de Pesos financiado, en el año 2016, a precios constantes de ese año, \$5,700 Pesos al mes.



Índices de Precios de Vivienda en México

El Índice SHF de Precios de la Vivienda mostró en el tercer cuarto de 2017 una apreciación de 4.9% en el ámbito nacional, en comparación al tercer cuarto de 2016.



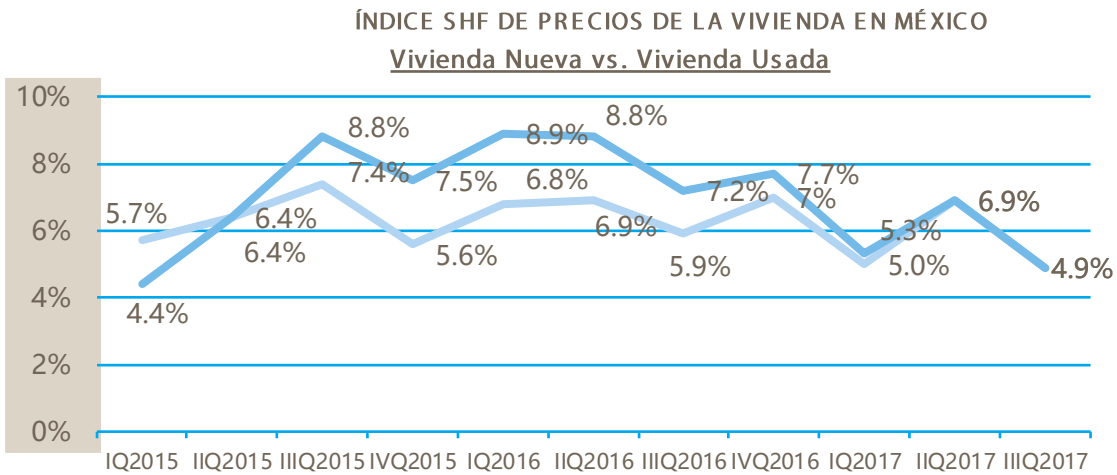
La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) establece que lo anterior se debe a la continuación del aumento en la superficie construida por metro cuadrado de las viviendas, expresada a tasa anual de 5.46%, al pasar de 76 a 80 metros cuadrados en promedio, ésto observado en años recientes.

En los últimos años, las viviendas han presentado también una mejor ubicación, con un crecimiento en viviendas construidas en zonas intermedias, en tanto que la construcción de viviendas en zonas rurales ha disminuido.

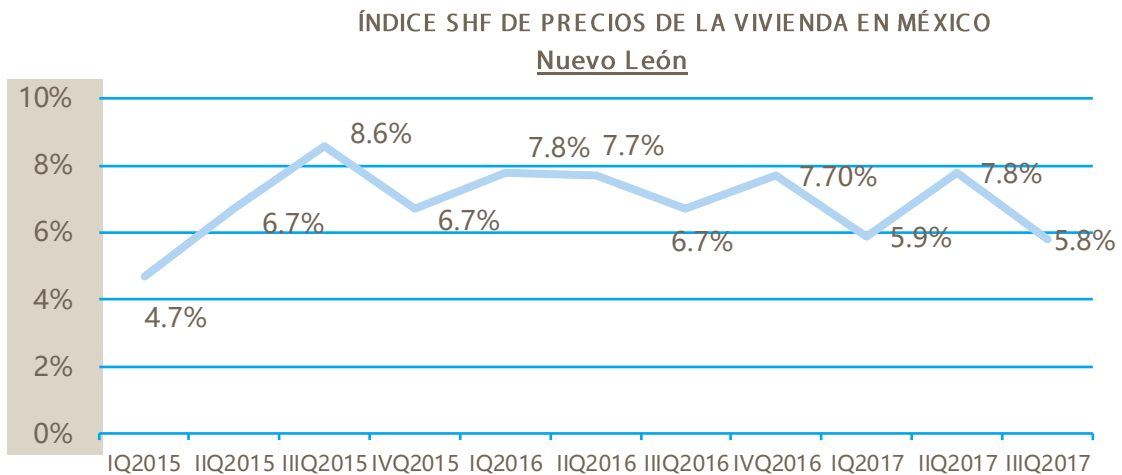
El índice para casas solas avanzó 5% y el de casas en condominio y departamentos mostró una apreciación real de 4.9% contra el tercer trimestre de 2016.

Cabe destacar que en 2016 el precio medio de una vivienda en México con crédito hipotecario fue de \$763,112 pesos, y el precio mediano se ubicó en \$505,000 pesos.

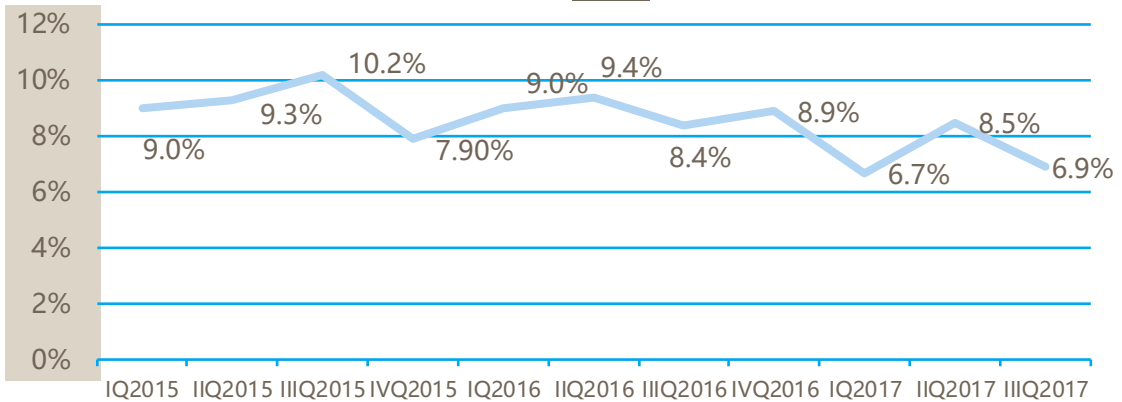
Los precios de la vivienda nueva y los precios de la vivienda usada en el ámbito nacional tuvieron un aumento de 4.9% respecto al año inmediato anterior, ambas cifras en términos reales.



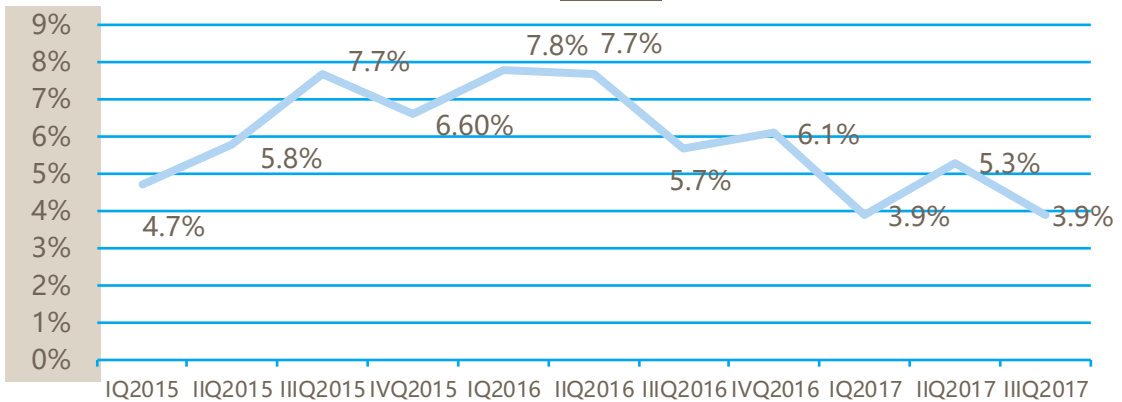
A continuación se presentan los crecimientos por trimestre observados en las entidades donde Carza tiene Desarrollos Inmobiliarios.



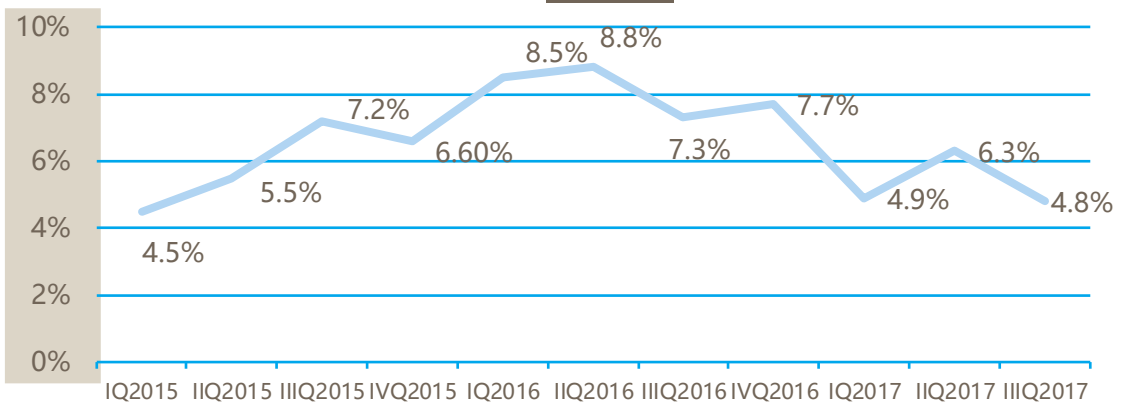
ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO
CDMX



ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO
Edomex



ÍNDICE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO
Querétaro



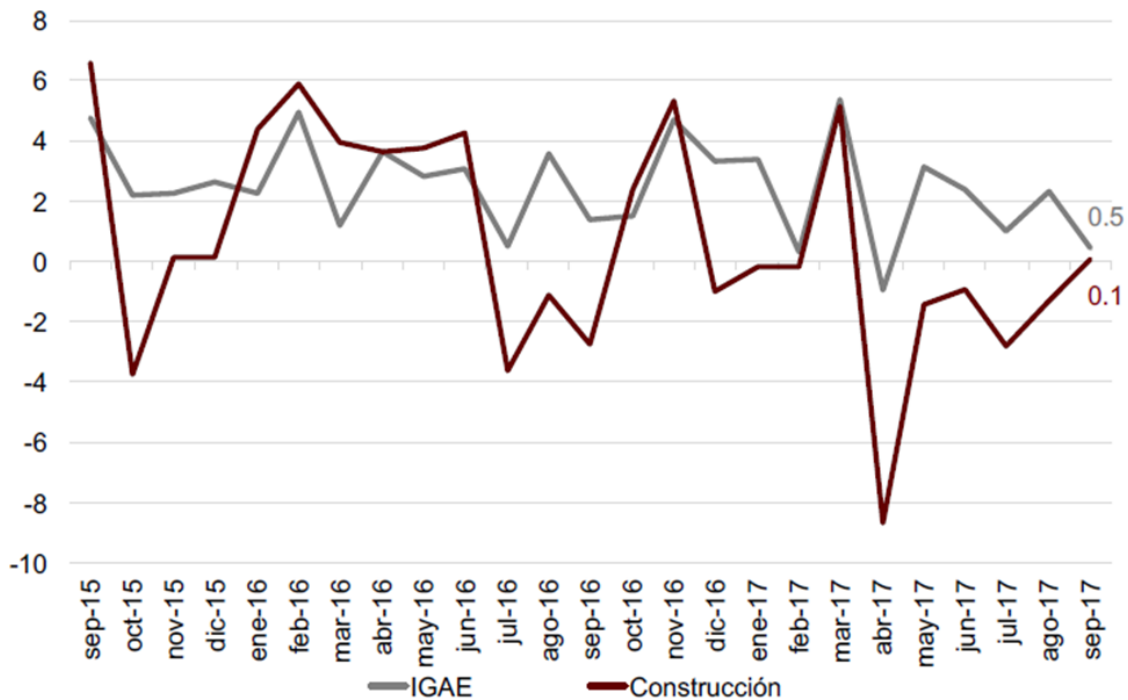
La CONAVI en sus reportes mensuales del sector de la vivienda, establece entre otras cosas, lo siguiente:

Sector construcción de vivienda: En concordancia con el comportamiento de la colocación de crédito individual, el Índice de Inversión Fija Bruta en Construcción Residencial mostró en septiembre un crecimiento de 5.3% en comparación al mismo mes de 2016. Con este resultado el sector de la vivienda recuperó su posición como promotor de la inversión en el país al acumular en el tercer trimestre un crecimiento del 1.9%, por arriba de lo observado para el conjunto de la economía.

El desempeño de la construcción residencial también permitió compensar el comportamiento agregado de la construcción. De acuerdo al Indicador Global de Actividad Económica (IGAE), en septiembre de 2017 el sector construcción tuvo un crecimiento marginal de 0.1% después de cuatro meses consecutivos con variaciones negativas en su comparativo interanual.

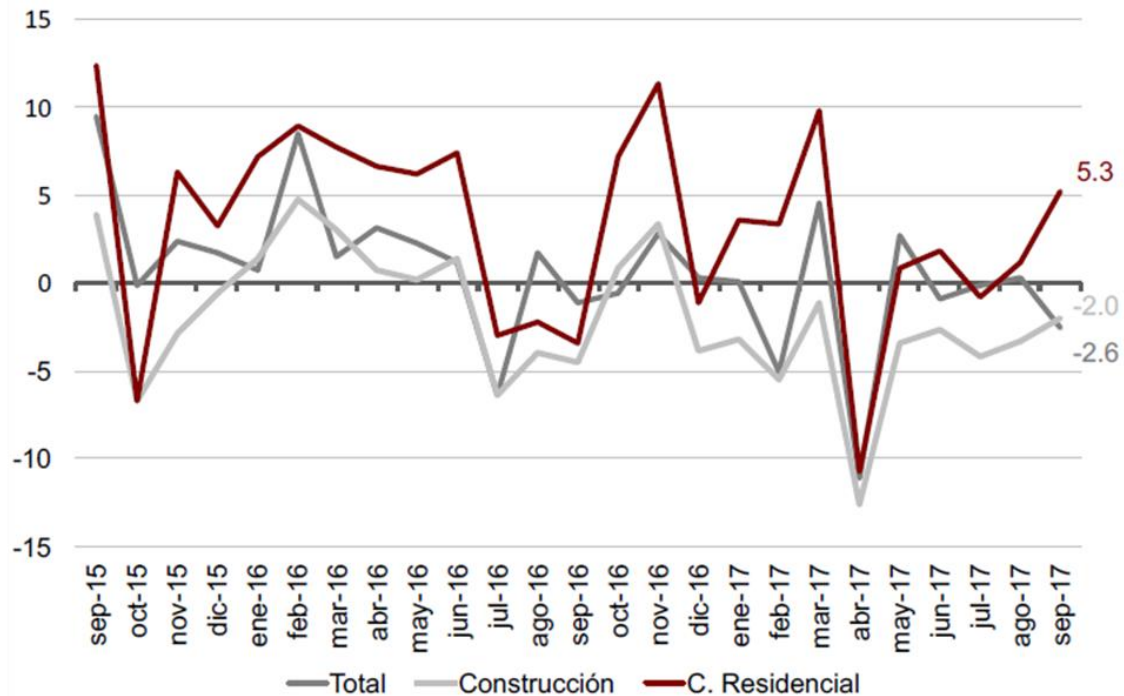
A octubre de 2017, el número de trabajadores de la construcción registrados en el IMSS estableció un nuevo record histórico al alcanzar un millón 685, lo que representó un incremento de 5% en comparación al mismo mes de 2016 y el tercer mes consecutivo de crecimiento por arriba de lo observado en el total de trabajadores asegurados por el Instituto. Uno de cada diez nuevos puestos de trabajo formal generados en el último año correspondió al sector de la construcción.

IGAE y Construcción (Serie original; var. anual %)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Inversión Fija Bruta: Construcción (Serie original. Var. % Anual)



Fuente: Conavi con información de INEGI

Financiamiento a la Vivienda:

El crédito individual a la vivienda otorgado en el mercado tradicional (Infonavit, Fovissste, y la banca comercial) en los últimos doce meses alcanzó en octubre un crecimiento de 2.8% a tasa anual, al acumular una inversión de MX\$321.9 mil millones. Se estima que el cierre de 2017 tendrá un resultado similar.

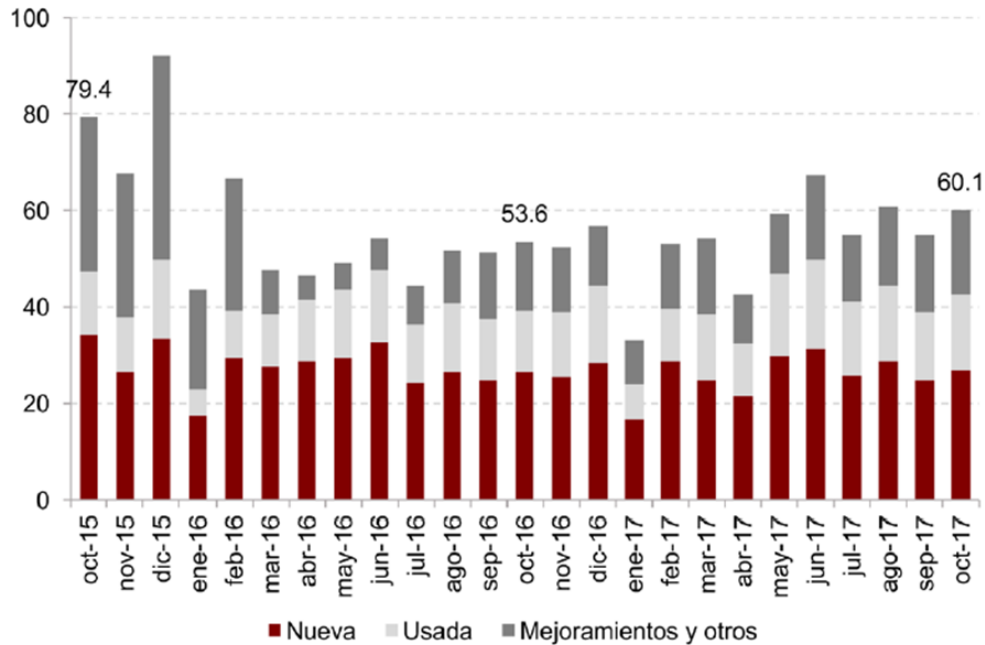
Siguiendo la tendencia observada en meses anteriores, el crecimiento ha sido impulsado por el financiamiento para la adquisición de vivienda usada cuyo monto mostró un crecimiento del 21.6% en el periodo de referencia y actualmente representa 3 de cada diez pesos invertidos.

El crédito para vivienda nueva se ha mantenido estable en tanto que otras modalidades de crédito han reducido su actividad.

Infonavit alcanzó un crecimiento interanual del 12% en el último año a octubre de 2017. Con este resultado, la participación del Instituto superó 4 de cada 10 pesos invertidos en el mercado tradicional, 3.4 puntos porcentuales por arriba de lo observado en 2016. El dinamismo es directamente atribuible a la modificación en el monto de crédito máximo; el monto promedio de las hipotecas originadas en octubre fue de MX\$378 mil, 21.2% más que el promedio de 2016.

Por su parte Fovissste mantiene un ritmo de colocación inferior a lo observado en 2016; en el caso de la actividad de la banca comercial también continuó la tendencia de contracción moderada.

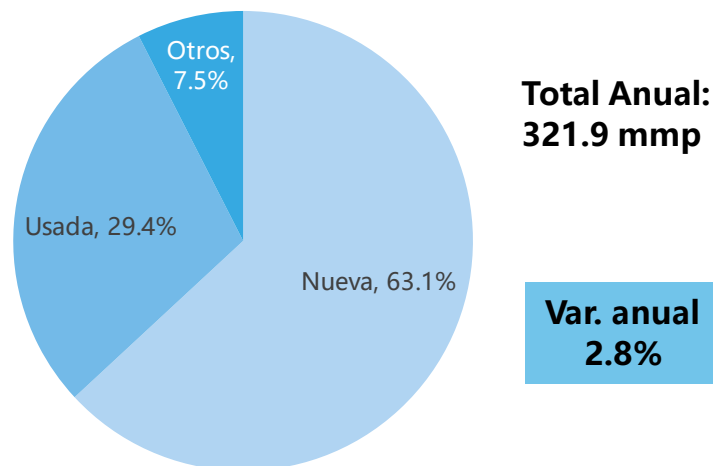
Total de créditos por modalidad



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

Nota: Las cifras descuentan cofinanciamientos

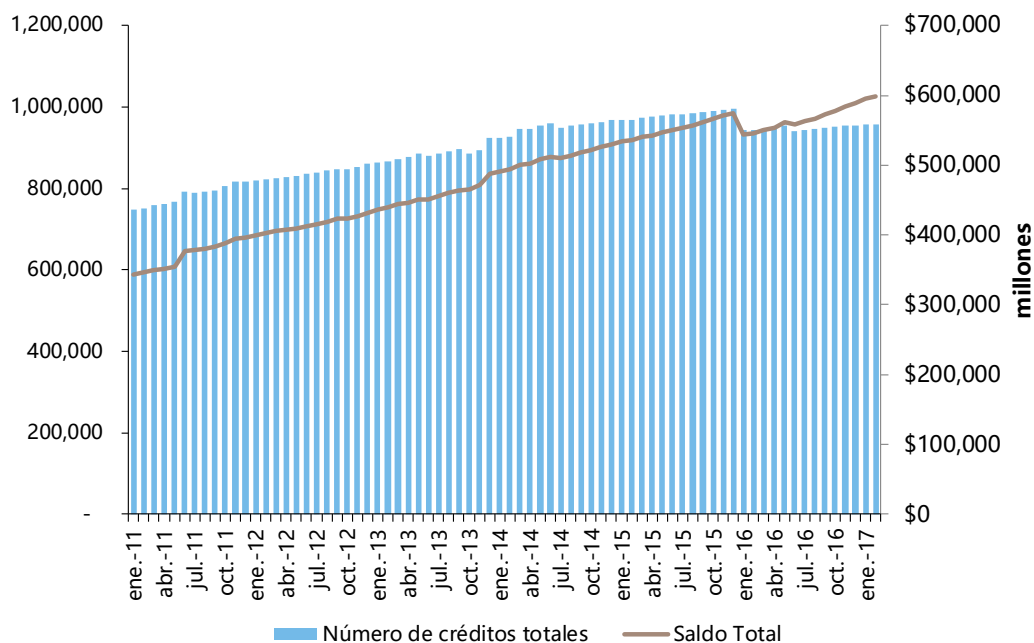
Monto de financiamiento por modalidad



Fuente: Conavi con información del Infonavit, Fovissste, SHF y CNBV

De acuerdo a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, a enero de 2017, la cartera total de créditos hipotecarios otorgados por la Banca Múltiple estaba constituida por 955.9 miles de créditos con un saldo total de \$594,966 millones de pesos mostrando una tendencia positiva y crecimiento en la oferta de financiamiento para la vivienda.

NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y SALDO DE CARTERA (2011 - FEB 2017)



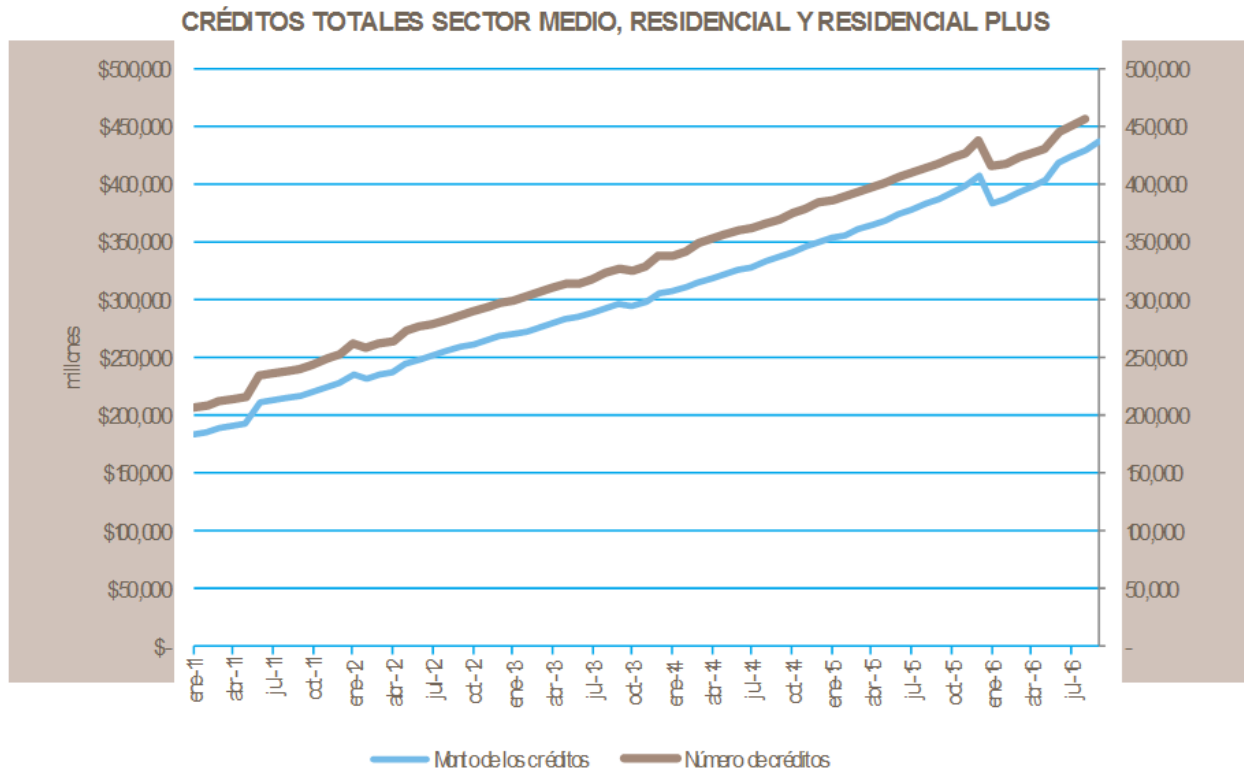
Fuente: CNBV

Los créditos hipotecarios se clasifican según el tipo de vivienda de acuerdo al valor del inmueble medido en veces el salario mínimo (VSM). En la siguiente tabla se muestra la clasificación según la Comisión Nacional Bancaria y de Valores del tipo de vivienda. Carza se enfoca en viviendas medias, residenciales y residenciales plus.

Tipo de vivienda	VSM (mensual) del Valor de la vivienda
Interés social	
Económica	Hasta 118
Popular	118.1 - 200
Tradicional	200.1 - 350
Media	350.1 - 750
Residencial	750.1 - 1,500
Residencial plus	Más de 1,500

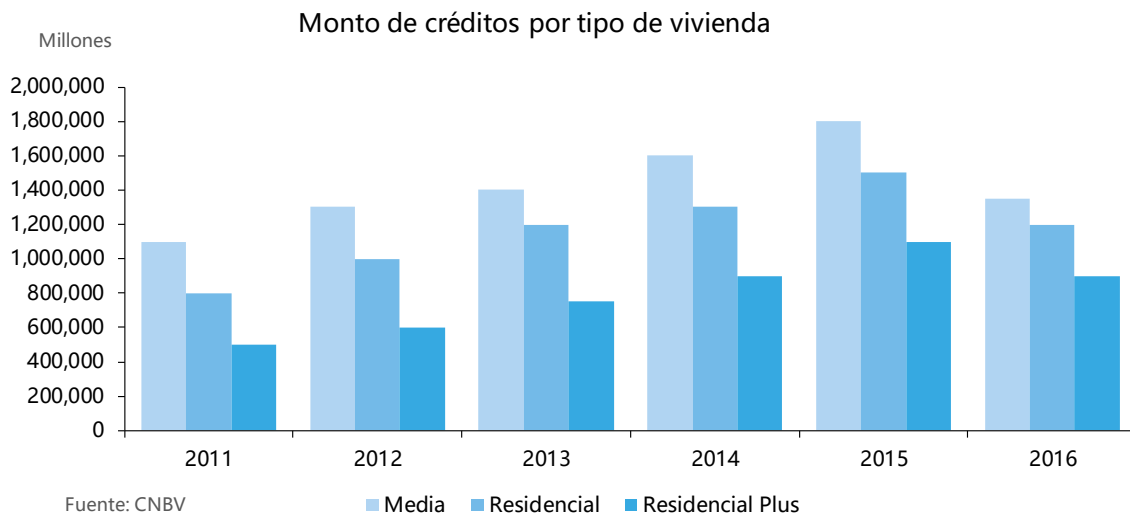
Fuente: CNBV

En relación con el mercado objetivo de Carza, enfocado al sector residencial, el número de créditos totales también ha tenido una tendencia positiva tanto en número de créditos otorgados como en el monto de créditos, como se muestra en la siguiente gráfica.



Fuente: CNBV

El monto de créditos otorgados para este sector varía según el valor de vivienda.



Fuente: CNBV

Financiamiento a la Vivienda Residencial

De acuerdo con BBVA Research, el crédito hipotecario otorgado por los bancos ha seguido creciendo a pesar de la transmisión de las tasas de referencia hacia el crédito a la construcción y al menor ritmo de creación de empleos formales. En la primera mitad de 2016, el número de créditos hipotecarios otorgados totales disminuyó 3.9% respecto al mismo periodo de 2015. Al excluir el crédito público, el número de créditos otorgados por la banca privada en el primer semestre de 2016 disminuyó 2.2% respecto al mismo periodo de 2015, pasando de 66.2 mil créditos a 64.8 mil créditos; sin embargo, el monto total en dinero otorgado por la banca privada se incrementó en términos reales de \$66.9 mil millones de Pesos en el primer semestre de 2015 a \$69.7 mil millones de Pesos en el mismo periodo de 2016, lo que representa un crecimiento de 4.2% en monto otorgado, y un incremento en el monto promedio de 6.5%. Este crecimiento sugiere que la banca privada está otorgando créditos a viviendas de mayor valor.

Según la misma fuente, en el primer semestre de 2016, las tasas hipotecarias no sufrieron cambios por la política monetaria, esto se debe a que ha habido una mayor competencia entre los bancos y a que el crédito hipotecario depende en mayor medida de las tasas de largo plazo. Se espera que en el futuro sigan incrementando la tasa de referencia, lo que posiblemente impactará la tasa a los créditos hipotecarios que representan el 85% de los créditos que otorga la banca privada.

Hacia adelante se observa que la demanda por crédito hipotecario siga creciendo pero a menor ritmo cuando los signos de desaceleración de la economía sean más evidentes en 2017. El principal motor de crecimiento será la generación de empleo formal, mismo que ha venido desacelerándose y representa un riesgo importante en el crecimiento de los créditos hipotecarios; por su parte, el incremento en la tasa hipotecaria se dará en la medida que se incremente la curva de largo plazo, lo que representa un riesgo para la venta de inmuebles.

Como se mencionó anteriormente, Carza se enfoca principalmente al negocio de los desarrollos inmobiliarios principalmente en los estados de Nuevo León, Querétaro y Estado de México.

Según datos de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los estados en los que Carza tiene presencia se encuentran entre los diez estados en los que se otorga el mayor número de créditos en el país. En la siguiente tabla se muestra el número de créditos otorgados por estado y su evolución histórica:

Ranking 2016	Estado	Número de créditos 2016 (enero - abril)	Ranking 2015	Ranking 2014	Ranking 2013	Ranking 2012
1	Ciudad de México	1,264,636	1	1	1	1
2	Edo. De México	816,186	2	2	2	2
3	Nuevo León	782,251	3	3	3	3
4	Jalisco	651,518	4	4	4	4
5	Chihuahua	404,782	5	7	7	7

6	Veracruz	370,827	6	6	6	6
7	Querétaro	336,803	7	9	9	10
8	Baja California Norte	333,104	8	5	5	5
9	Guanajuato	313,637	9	8	8	8
10	Coahuila	277,645	10	10	10	9

Fuente: CNBV

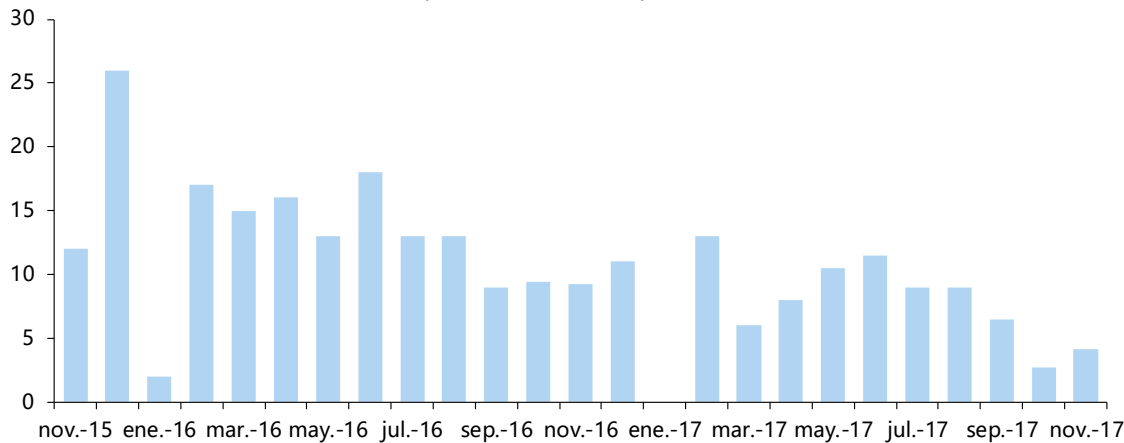
Subsidio a la vivienda:

De acuerdo a cifras preliminares acumuladas a noviembre de 2017, el Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales operado por la Conavi, ha ejercido de MX\$4,151 millones, con lo cual 80.2 mil personas y sus familias materializaron su derecho a una vivienda adecuada.

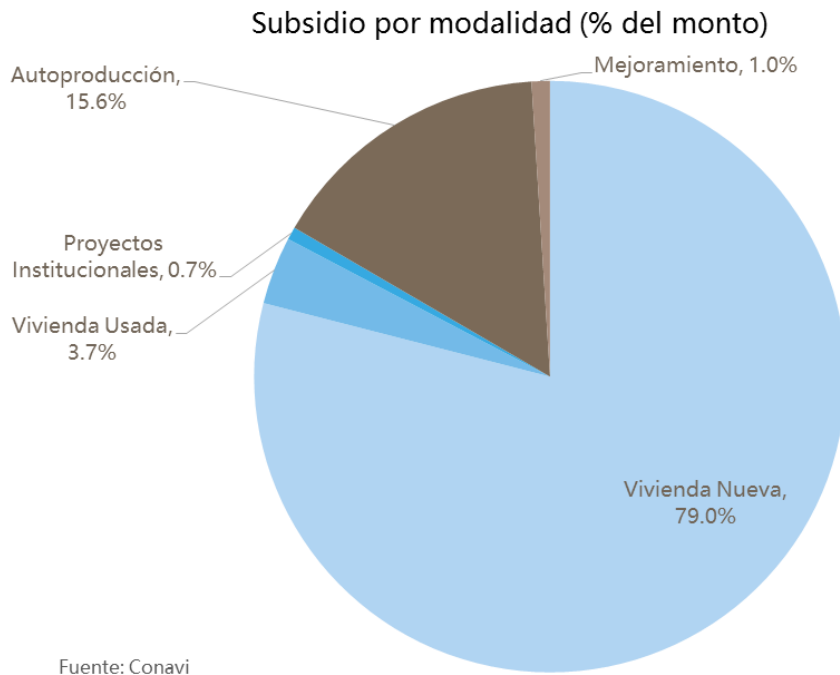
Los subsidios ejercidos en la modalidad de autoproducción consolidaron su buen desempeño durante el año, al atenderse cerca de 10 mil personas e incrementarse en 51% el monto de los recursos ejercidos al corte de noviembre. Con este resultado la participación de la modalidad dentro del programa alcanzó 15.6% en el acumulado anual, por lo que al cierre de año se espera se haya concretado la segunda mejor marca de esta modalidad desde 2010. Esta modalidad del subsidio, permite atender las necesidades habitacionales de la población no afiliada a institutos de seguridad social federal.

El resultado de 2017 también se habrá caracterizado por el incremento en la participación de las mujeres. A noviembre de 2017 los subsidios otorgados a mujeres representaron 42.8% de las acciones (sin incluir la modalidad de renta), lo que representó 2.5 puntos porcentuales por arriba de lo observado en 2016.

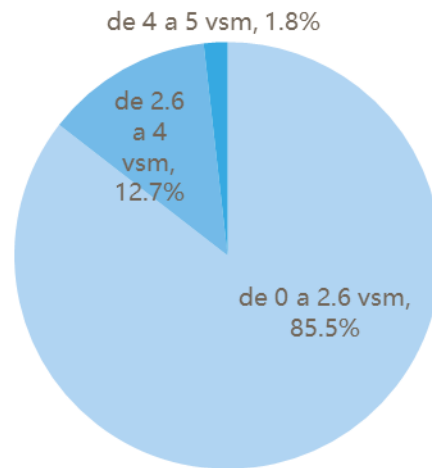
Colocación de subsidio a vivienda
(Miles de acciones)



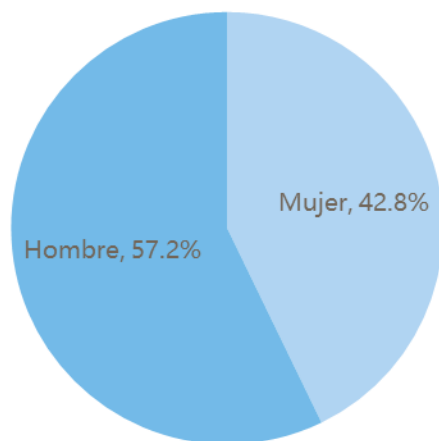
Fuente: Conavi



Distribución de subsidios por ingreso (% de número de acciones)

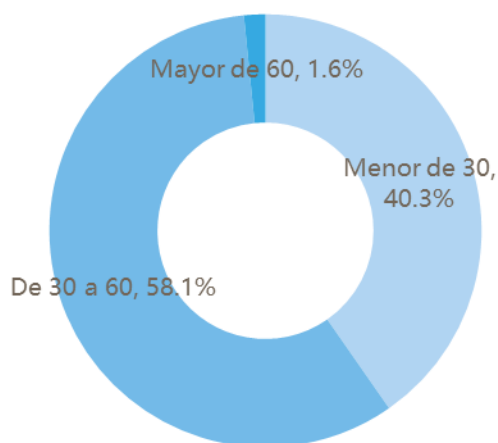


Distribución de subsidios por género (% de número de acciones)



Fuente: Conavi

Distribución de subsidios por edad (% de número de acciones)



Fuente: Conavi

Para el periodo 2013 a 2016, se ha modificado la estructura en el otorgamiento de subsidios, así, en lo que respecta al monto, Infonavit ha crecido de un 81.2% a un 88.2%; en número de subsidios, Infonavit en 2013 registraba el 72.5% de participación y subió al 84.7% en 2016. En monto, el Fovissste pasó de 0.6% a 6.5% (2013 a 2016), en subsidios, aumentó de un 0.6% al 6.3% para el mismo lapso. En lo que respecta a las fuerzas armadas las acciones se incrementaron del 2.4% al 3.8%.

El subsidio promedio se ha elevado de 50,180 Pesos en 2013 a 64,803 Pesos que representa un 29.1% más.

En lo que respecta a la política de vivienda, se tuvieron diversos avances durante los últimos meses del año 2016. En primer lugar, el presupuesto para subsidios para 2017 fue aprobado por un monto de \$6,500 millones de Pesos, de los cuales se espera que \$4,800 millones de Pesos se destinen a vivienda nueva. El presupuesto disminuyó aproximadamente un 33% en comparación al presupuesto del año 2016. La distribución de los subsidios se enfocará principalmente a derechohabientes que se encuentren en el cajón salarial inferior a 2.6 SMG, y se disminuirá el monto máximo a obtener en comparación al monto máximo otorgado en años anteriores, con un nivel salarial más alto; de esta manera el presupuesto de subsidios durará para todo el año 2017 y las autoridades podrán fondear aproximadamente el mismo número de acciones que en 2016, a pesar de la disminución de los recursos para subsidios.

En un esfuerzo por contrarrestar la reducción en los montos de los subsidios, Infonavit ha anunciado su intención de modificar su régimen de suscripción para permitir que los derechohabientes que se encuentran en los cajones salariales más bajos puedan acceder a un monto de crédito más alto. Estas modificaciones no implican cambios en las tasas de interés, ni mueven el pago total de acuerdo a los niveles de ingresos de manera significativa, sino que amplían la duración esperada del préstamo bancario con la contribución del trabajador del 5%.

Oferta de Vivienda

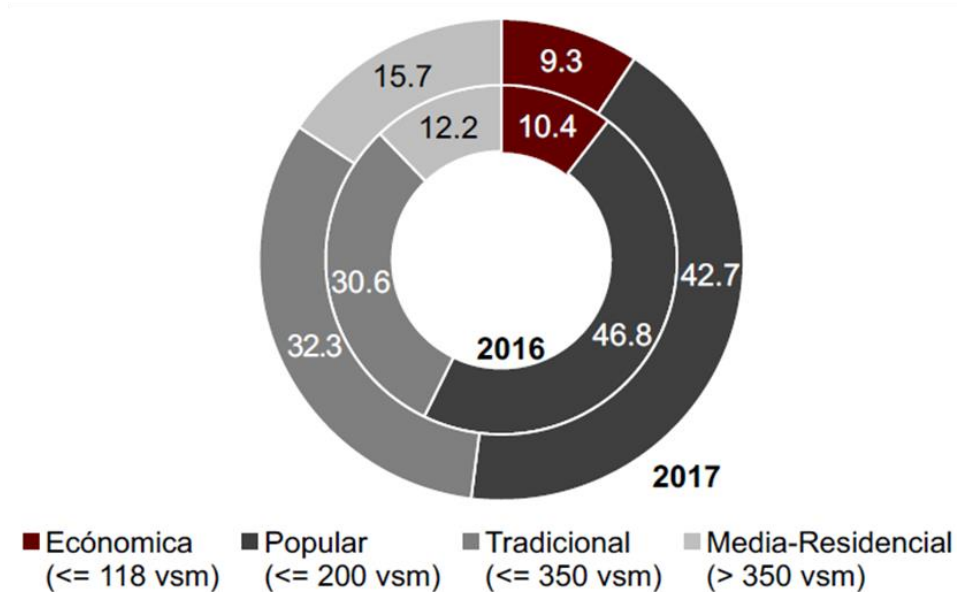
En línea con el crecimiento observado en el tercer trimestre de 2017, en octubre el registro de vivienda en RUV mostró su segundo mejor resultado en los últimos doce meses, al contabilizarse 24.7 mil unidades.

Conforme a los atributos declarados por las empresas desarrolladoras, las viviendas registradas en 2017 a octubre tuvieron un precio promedio de 628.6 mil pesos, 10.9% más que el monto observado en 2016, en tanto que el promedio de la superficie construida se ubicó 67.8 m², lo que representó un aumento de 2.6% en comparación a la medición de 2016.

Por su parte, el inventario de vivienda en proceso de construcción y venta se mantuvo sin cambios significativos en torno 549.5 mil unidades por tercer mes consecutivo. Sin considerar las viviendas terminadas antiguas (en las que una parte significativa puede corresponder a viviendas vendidas con financiamiento distinto de ONAVIs), a octubre de 2017 el inventario mantuvo una tendencia descendente; en particular, el componente de viviendas en proceso de construcción se ubicó en su menor nivel desde abril de 2016, al cuantificarse 275.1 mil unidades.

El tiempo promedio de venta (medido entre la fecha de habitabilidad y la fecha de pago del financiamiento) consolidó su recuperación. Las ventas identificadas en octubre de 2017 mostraron un promedio de 119 días, igual valor que el observado un año antes. Asimismo, la media del tiempo de venta se mantuvo por debajo de 60 días por tercer mes consecutivo.

Inventario por segmento (% de viviendas)



Fuente: Conavi con información de RUV

Demanda de vivienda estimada en 2017

Los siguientes datos consisten en estimaciones realizadas a principios de 2017. A esta fecha no han sido presentados los datos estimados para el ejercicio 2018, ni han sido divulgadas las cifras definitivas de 2017.

De acuerdo a la Sociedad Hipotecaria Federal, se estimó que durante 2017, 1,088,815 hogares demandarían algún crédito para vivienda; la demanda tendría un impacto en poco más de 4.2 millones de personas. La demanda total la constituyen cuatro componentes:

Componente	2017
Formación de hogares	307,111
Rezago habitacional	668,814
Movilidad habitacional	80,690
Curas de originación	32,200
Demanda Total	1,088,815

Fuente: Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDN) y SHF

- Formación de nuevos hogares: De los hogares que se formarían en 2017, de acuerdo a las proyecciones de la CONAPO para CONAVI y la Encuesta Intercensal del INEGI, menos del 50% demandarían un crédito por su nivel de ingreso, localización geográfica y ocupación.

- Rezago habitacional: El 7.3% de los hogares en rezago habitacional tendrían la capacidad económica para una solución de vivienda en 2017.
- Movilidad habitacional: 80,690 familias demandarían una vivienda con mejores atributos comparada con su vivienda actual.
- Curas de originación: se refiere a los hogares que cumplen con las reglas de operación para la adquisición de un crédito, se estimó que se solicitarían 32,200 créditos a la vivienda.

De acuerdo al tipo de solución, los créditos se clasifican de la siguiente manera:

Tipo de solución	2017		2016		Delta anual
	Créditos	Porcentaje	Créditos	Porcentaje	
Adquisición	650,270	60%	575,409	49%	13%
Mejoramientos	379,465	35%	475,353	41%	-20%
Autoproducción	59,080	5%	116,110	10%	-49%
Demanda total	1,088,815	100%	1,166,872	100%	-7%

Fuente: Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDN) y SHF)

Aunque el total de créditos demandados disminuye de acuerdo al número observado en 2016; el número de créditos demandados para la adquisición de vivienda es mayor que el de 2016 en un 13%. Esta modalidad es la más demandada.

Por Organismo de Vivienda se esperó la siguiente colocación:

Organismo	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Total	Composición %
Infonavit	440,425	197,783	25,575	663,783	61%
Fovissste	79,739	40,420	0	120,159	11%
Banca	124,020	24,132	13,005	161,157	15%
Otras entidades	6,086	117,130	20,500	143,716	13%
TOTAL	650,270	379,465	59,080	1,088,815	100%

Fuente: Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDN) y SHF)

A continuación se presenta la demanda estimada para 2017 a nivel estatal, se marcan con amarillo las entidades donde Carza tiene presencia:

Estado	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Total	Composición %
Aguascalientes	12,964	6,513	1,377	20,854	2%
Baja California	25,488	21,079	3,410	49,977	5%
Baja California Sur	6,398	7,286	855	14,539	1%

Campeche	3,253	4,453	480	8,186	1%
Coahuila	29,229	24,212	2,845	56,286	5%
Colima	6,356	1,698	978	9,032	1%
Chiapas	8,322	10,413	649	19,384	2%
Chihuahua	32,808	17,946	2,927	53,681	5%
Ciudad de México	38,565	18,509	2,159	59,233	5%
Durango	8,726	10,724	1,354	20,804	2%
Guanajuato	30,974	12,189	2,365	45,528	4%
Guerrero	6,249	10,481	463	17,193	2%
Hidalgo	20,333	10,764	1,872	32,969	3%
Jalisco	58,246	11,598	3,954	73,798	7%
México	42,270	36,799	4,371	83,440	8%
Michoacán	13,493	5,541	784	19,818	2%
Morelos	9,527	10,059	931	20,517	2%
Nayarit	6,298	4,592	703	11,593	1%
Nuevo León	75,434	19,005	4,901	99,340	9%
Oaxaca	4,441	12,330	376	17,147	2%
Puebla	18,154	15,636	2,209	35,999	3%
Querétaro	23,565	5,873	1,815	31,253	3%
Quintana Roo	25,609	4,457	705	30,771	3%
San Luis Potosí	15,632	6,294	1,112	23,038	2%
Sinaloa	19,059	10,076	1,862	30,997	3%
Sonora	23,203	13,437	2,883	39,523	4%
Tabasco	7,688	8,462	1,436	17,586	2%
Tamaulipas	26,635	19,281	2,878	48,794	4%
Tlaxcala	2,768	4,556	466	7,790	1%
Veracruz	28,172	17,818	3,454	49,444	5%
Yucatán	15,697	9,218	1,963	26,878	2%
Zacatecas	4,714	8,166	543	13,423	1%
TOTAL	650,270	379,465	59,080	1,088,815	100%

Fuente: Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDN) y SHF)

De acuerdo a lo que reporta *Realty World* en su monitor inmobiliario de noviembre de 2017, el desarrollo de la industria de la vivienda a septiembre 2017 presentó crecimientos de un dígito en los segmentos de vivienda residencial y residencial plus. El segmento de vivienda tradicional y media presentó decrecimientos de doble dígito. En los segmentos de Vivienda Popular y Vivienda Económica, hubo decrecimientos de un dígito. Considerándolo como un total, la industria de la vivienda tuvo un retroceso de 13.1% con respecto a Septiembre 2016.

El líder en la industria es Nuevo León con 69,535 unidades compradas; en segundo lugar Jalisco con 54,945 unidades; lo sigue Quintana Roo con 32,440 unidades; en cuarto lugar está el Estado de México con 30,249 unidades y con 27,169 unidades lo sigue Guanajuato en quinto lugar.

Considerando las ventas de la vivienda residencial, este segmento creció 3.92% con respecto a Septiembre 2017, según datos de la CNBV. Los líderes fueron la Ciudad de México, Nuevo León, Estado de México, Querétaro y Jalisco. (Se marcan con amarillo las entidades donde Carza tiene presencia)

Estado	Septiembre 2016	Septiembre 2017	Variación %
Aguascalientes	263	338	28.52%
Baja California	616	694	12.66%
Campeche	181	87	-51.93%
Chiapas	227	152	-33.04%
Chihuahua	1,186	679	-42.75%
Coahuila	544	479	-11.95%
Colima	93	171	83.87%
Ciudad de México	3,172	3,631	14.47%
Durango	201	110	-45.27%
Guanajuato	722	923	27.84%
Guerrero	148	106	-28.38%
Hidalgo	238	190	-20.17%
Jalisco	1,815	2,038	12.29%
México	2,077	1,965	-5.39%
Michoacán	335	330	-1.49%
Morelos	294	332	12.93%
Nayarit	76	87	14.47%
Nuevo León	2,103	2,219	5.51%
Oaxaca	84	67	-20.24%
Puebla	816	812	-0.49%
Querétaro	1,360	1,718	26.32%
Quintana Roo	333	570	71.17%
San Luis Potosí	424	517	21.93%
Sinaloa	483	471	-2.48%
Sonora	485	631	30.10%
Tabasco	551	394	-28.49%
Tamaulipas	293	297	1.37%

Tlaxcala	45	19	-57.78%
Veracruz	839	666	-20.62%
Yucatán	332	433	30.42%
Zacatecas	73	84	15.07%
TOTAL	20,409	21,210	3.92%

Fuente: CNBV

Las ventas de vivienda residencial plus crecieron 6.49% con respecto de septiembre 2016. Los estados líderes en este segmento fueron la Ciudad de México, Estado de México y Nuevo León. Se marcan con amarillo las entidades donde Carza tiene presencia:

Estado	Septiembre 2016	Septiembre 2017	Variación %
Aguascalientes	40	65	62.50%
Baja California	143	181	26.57%
Campeche	53	28	-47.17%
Chiapas	70	36	-48.57%
Chihuahua	639	191	-70.11%
Coahuila	85	108	27.06%
Colima	19	42	121.05%
Ciudad de México	2,510	2,962	18.01%
Durango	35	12	-65.71%
Guanajuato	146	247	69.18%
Guerrero	42	54	28.57%
Hidalgo	35	25	-28.57%
Jalisco	655	771	17.71%
México	1,193	1,106	-7.29%
Michoacán	64	73	14.06%
Morelos	129	145	12.40%
Nayarit	31	54	74.19%
Nuevo León	785	928	18.22%
Oaxaca	20	24	20.00%
Puebla	213	247	15.96%
Querétaro	215	284	32.09%
Quintana Roo	132	214	62.12%
San Luis Potosí	106	141	33.02%
Sinaloa	138	134	-2.90%
Sonora	129	155	20.16%

Tabasco	183	66	-63.93%
Tamaulipas	79	92	16.46%
Tlaxcala	12	7	-41.67%
Veracruz	133	140	5.26%
Yucatán	95	127	33.68%
Zacatecas	5	3	-40.00%
TOTAL	8,134	8,662	6.49%

Fuente: CNBV

En total la vivienda residencial y residencial plus tuvieron un crecimiento de 4.7%, a septiembre de 2017.

Se estima que en 2018, el sector vivienda continuará creciendo con un ritmo moderado, aun así seguirá siendo un importante motor de la economía de México.

Información por Ciudad en la que Carza tiene presencia

Ciudad de México

De acuerdo al más reciente reporte de SHF para el tercer trimestre de 2017, la Ciudad de México es la entidad con precios más altos para comprar una propiedad, con precios promedio que ascienden a \$1,503,445 Pesos, el doble del precio promedio nacional que se sitúa en \$747,049 Pesos.

De acuerdo a la Encuesta Intercensal 2015 y Marco Geostadístico Nacional del INEGI, la Ciudad de México cuenta con la densidad poblacional más alta del país, a niveles desproporcionadamente altos frente al resto del país. Mientras que la media a nivel nacional son 61 personas por metro cuadrado, en la capital la cifra es casi 100 veces mayor, al ubicarse en 5,967 personas por kilómetro cuadrado. La cifra también es casi 10 veces mayor al segundo lugar en la lista, el Estado de México.

Carza considera que esta dinámica de saturación del espacio y escasez de recursos, da pie a un mercado donde los precios son sumamente altos en comparación con otros sitios. El portal inmobiliario Lamudi publicó en el mes de agosto de 2016 un reporte donde observa que el costo promedio del metro cuadrado en departamentos es de \$49,000 Pesos y para casas es de \$56,000 Pesos.

Nuevo León

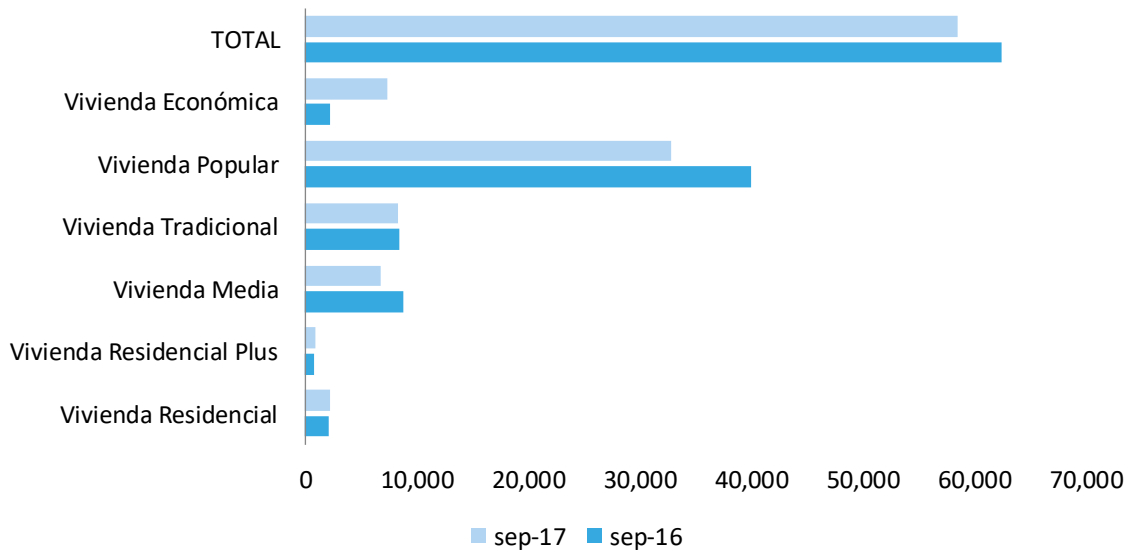
De acuerdo a un reporte inmobiliario publicado por *Realty World* en noviembre de 2017, durante los primeros nueve meses del año se presentó un retroceso en unidades vendidas a nivel nacional, acumulando 333 mil unidades nuevas, un decremento del 15.4% contra la cifra del mismo periodo un año anterior.

El Estado de Nuevo León, que a pesar posicionarse de nuevo durante el año como el estado con mayor número de unidades nuevas de vivienda vendidas, con 44,506 de viviendas vendidas, de enero a septiembre registró una caída del 19% comparado con el mismo periodo del año anterior. A Nuevo León le siguen por unidades los siguientes estados, cuyo desempeño durante el año ha sido de negativo a estático: Jalisco (35 mil, -22%), Edomex (23 mil, 1.4%), Quintana Roo (17 mil, -34.5%) y Guanajuato (17 mil, -15%).

El mismo reporte indica que los estados que registraron aumento en unidades vendidas fueron Aguascalientes (+1.8%) y EdoMex (1.4%), que en conjunto apenas superan las 30 mil unidades colocadas.

Menos Hogares

Los segmentos de vivienda en Nuevo León muestran una disminución a Septiembre 2017, excepto Residencial y Residencial Plus.



Fuente: Realty World con Información de Conavi

Nuevo León es la entidad que más créditos de vivienda ha reportado en 2016 y a noviembre de 2017 (99,621 y 84,475 respectivamente) conforme a información de la Conavi. Al cierre de noviembre de 2016 se habían entregado en la entidad 90,424 créditos de vivienda, esto 7% mayor a lo que se presentó a Noviembre de 2017. Esta caída es menor a la observada en el número de colocaciones a nivel nacional (caída de 9.7%).

En un estudio elaborado por el portal inmobiliario Lamudi publicado el mes de agosto, y cuyos resultados asemejan la información publicada por el Registro Único de Vivienda, se indica que Nuevo León es el estado con mayor cantidad de inmuebles disponibles en el mercado. En conjunto con los otros 4 siguientes estados, el top 5 nacional presentó una oferta de 40 mil propiedades durante el primer semestre de 2016. De este mismo portal, se estima que el precio promedio de casas a la venta en Nuevo León es de \$14,000 Pesos por metro cuadrado, y para departamentos el precio promedio se sitúa en los \$96,000 Pesos por metro cuadrado.

Carza considera que esta variación de 585% más en el precio de departamentos es muy distinta a la de otras entidades, donde el precio de departamentos es alrededor de 15% a 50% mayor al precio de las casas (Querétaro o Yucatán, respectivamente), mientras que la Ciudad de México el monto es 13% menor para departamentos que para casas.

La AMPI Monterrey estima que en la capital neolonesa hay entre 6 y 8 mil corredores inmobiliarios y que muchos de ellos operan de manera informal. Se ha propuesto poner en

manos del gobierno estatal la administración de un padrón de corredores profesionales, accesible al público, para brindar a compradores y vendedores mayor confianza en operaciones inmobiliarias y evitar el fraude según la legislación que se está promoviendo ante el Congreso del Estado de Nuevo León. Nuevo León se suma a otros 17 estados que ya cuentan con una legislación similar de acuerdo a información del periódico El Financiero.

Estado de México

La CANADEVI reportó que en 2016 y 2017 se desarrollaron fraccionamientos en los municipios de Metepec, Huehuetoca, Ecatepec, Texcoco, Oxolotepec y Nextlalpan para cubrir la demanda de vivienda en el Estado de México. De acuerdo con información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) el encarecimiento de la vivienda y la menor oferta en la Ciudad de México está causando un éxodo de más de 400 mil capitalinos a otras entidades, principalmente el Estado de México, en busca de una casa.

Lo anterior se ve reflejado en la demanda de vivienda en 2016 en el Estado de México. Según datos de Realty World, la demanda de vivienda nueva en el estado fue de 30,249 viviendas y 18,387 viviendas usadas, estos datos a Septiembre 2017 son de 23,178 y 17,308, respectivamente.

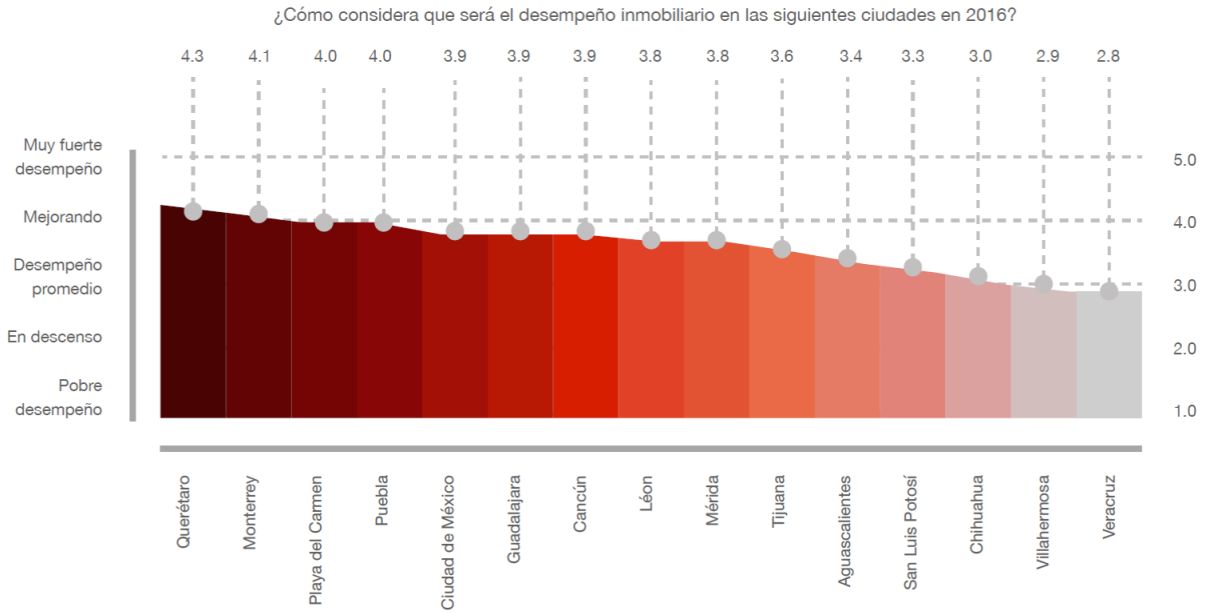
De acuerdo con estimaciones de la CANADEVI, de las viviendas que se están creando en la entidad poco más de 45% se demandará desde la Ciudad de México. Otro de los detonadores es la construcción del Tren México-Toluca. Softec considera que el tren podría tener un efecto como el que se tuvo en el pasado en Metepec, donde los desarrolladores y la gente vieron en ese municipio la oportunidad de vivir relativamente cerca de una zona laboral muy importante como Lerma y Santa Fe y desarrollar y comprar una vivienda.

Querétaro

Según el Reporte de Perspectiva del Panorama Inmobiliario 2016, realizado por la ADI y Grupo 4S. La ciudad de Querétaro se posiciona como la de mayor crecimiento inmobiliario en el país.

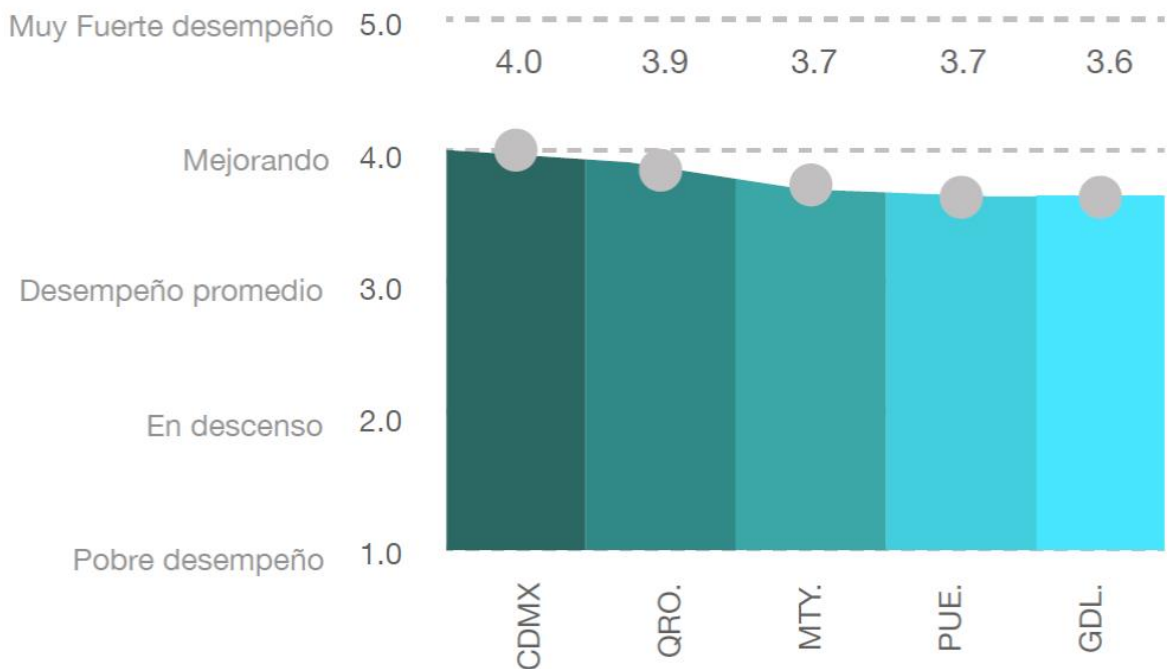
De acuerdo con el estudio, el desempeño de esta ciudad se debe al crecimiento demográfico y el progreso económico basado en el auge industrial. Esta mezcla permite que las inversiones inmobiliarias generen rendimientos atractivos, con bajo riesgo.

El reporte considera una escala de cinco como calificación para el desempeño de cada ciudad. Querétaro se posicionó en el primer lugar con 4.3 puntos; seguido por Monterrey con 4.1.



En el reporte se concluye que la demanda más alta de vivienda actualmente se encuentra en CDMX, seguida de Querétaro, Monterrey, Puebla y Guadalajara.

Desempeño de la demanda de compradores



La CANADEVI estima que en Querétaro actualmente se están realizando 52 desarrollos verticales. Se calcula que de las 24 mil viviendas que se desarrollarán en la entidad este año, alrededor del 30 por ciento será vertical, la mayoría de nivel residencial.

4) EL ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE

a) Historia y Desarrollo del Administrador

Denominación social: Go Proyectos, S.A. de C.V.

Fecha de constitución: 19 de octubre de 2016.

Lugar de constitución: Monterrey, Nuevo León.

Duración: Indefinida.

Dirección y teléfonos de sus principales oficinas:

Go Proyectos, S.A. de C.V.

Dirección: Av. Vasconcelos 799 Pte., interior V,
Col. Centro, San Pedro Garza García,
Nuevo León, México

Teléfono: 81 8 124 2300

El Administrador es una afiliada de Carza, desarrollador inmobiliario líder en el segmento residencial con presencia en los estados de Nuevo León, Querétaro y Estado de México.

b) Descripción del negocio

El Administrador es una sociedad de reciente creación por lo que no cuenta con antecedentes operativos.

i) Actividad Principal

Actuar como Administrador del Fideicomiso.

ii) Canales de Distribución

El Administrador no cuenta con canales de distribución.

iii) Patentes, licencias y marcas

El Administrador no es titular de ninguna marca, licencia o patente.

iv) Principales Clientes

El Administrador no cuenta con clientes.

v) Legislación aplicable y situación financiera

El Administrador es una sociedad anónima de capital variable constituida de conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles.

vi) Recursos humanos

El Administrador no cuenta con empleados a la fecha del presente Prospecto.

vii) Información de mercado

El Administrador es una sociedad de reciente creación por lo que no cuenta con antecedentes operativos. No existe información de mercado respecto del Administrador a esta fecha.

viii) Estructura corporativa

A continuación se señala la composición del capital social del Administrador. El Administrador no cuenta con subsidiarias.

Accionistas	Acciones Serie I	Valor del Capital Mínimo Fijo	Porcentaje de Participación Social
Bosques de San Agustín, S.A. de C.V.	50	\$25,000	50%
Regio Aventura, S.A. de C.V.	50	\$25,000	50%
TOTAL	100	\$50,000	100%

ix) Descripción de los principales activos

Toda vez que el Administrador es una sociedad de reciente creación sin antecedentes operativos, y cuya única actividad es la prestación de servicios al Fiduciario, no cuenta con activos que deban ser descritos.

x) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

A esta fecha no se tiene conocimiento de la existencia de juicios, litigios o procedimientos legales pendientes de resolución en contra del Administrador que pudiera involucrarlo con posibles daños o pérdidas o que pudiera afectarlo en forma alguna.

xi) Acciones representativas del capital social

Favor de referirse a la Sección 4) *EL ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE* – b) *Descripción del Negocio* – *viii) Estructura corporativa* de este Prospecto.

xii) Dividendos

Toda vez que el Administrador es una sociedad de reciente creación, no ha pagado o distribuido ningún dividendo a la fecha del presente Prospecto.

c) Administradores y accionistas

La Administración del Administrador está a cargo de un Consejo de Administración integrado por el señor Francisco J. Azcúnaga Sánchez como presidente y el señor Rogelio Reyes Romo como secretario.

Para mayor información de los integrantes de nuestro equipo directivo y comité ejecutivo favor de referirse a la *Sección 3) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – h) Administrador del Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

d) Código de Conducta y Ética

El Administrador es una sociedad de reciente creación por lo que a la fecha no cuenta con un código de conducta y ética propio. Sin embargo, el Administrador es una afiliada de Carza, y por lo tanto, se espera que el Administrador adopte las políticas de conducta y ética de Carza.

Carza cuenta con diversos lineamientos que en conjunto buscan motivar y mantener una conducta positiva que promueva el bienestar y buen desempeño. Al ingresar, todos los empleados reciben, leen y firman los siguientes documentos:

- Carta compromiso: documento donde el empleado indica su compromiso de conducirse y hacer su trabajo de forma correcta, ordenada, honesta, respetando el bienestar de compañeros, clientes y proveedores. Entre otras cosas, el nuevo empleado se compromete a promover una cultura de seguridad, de comunicación, de calidad y de mejora continua, así como de cumplir con el resto de las políticas existentes.
- Síntesis del reglamento interior de trabajo: documento donde se establece la obligación de los colaboradores a cumplir las disposiciones y normas de trabajo aplicables, observar medidas preventivas respecto a seguridad, ejecutar los trabajos con la intensidad y cuidado apropiado, así como dar aviso y auxilio ante cualquier situación de riesgo. La política también incluye la obligación de los colaboradores de guardar los secretos técnicos comerciales y administrativos de Carza.
- Síntesis de la política de seguridad industrial e higiene: el documento se refiere a las condiciones y factores que afectan la salud e integridad física de empleados, otros trabajadores incluyendo visitantes o cualquier persona que concurra en las instalaciones de la empresa. Carza promueve la adhesión, difusión y cumplimiento de la política.

En adición a los documentos que se presentan a los empleados de nuevo ingreso, Carza cuenta con una Política de Ética de Negocios y Conflicto de Intereses (clave PO-RH-007) que se encuentra disponible en el portal interno de la empresa, y cuyo objetivo es establecer los lineamientos y criterios normativos para que los colaboradores de Carza se conduzcan con los más altos estándares de ética en las actividades del negocio. Los principales lineamientos que se incluyen en esta política son:

- Todos los colaboradores están obligados a conocer y cumplir con el reglamento interno de trabajo y deben conducirse de una manera honesta y ética, asumiendo el compromiso de actuar conforme a los estándares morales y éticos de Carza.
- Los colaboradores no pueden gestionar algún negocio personal en la compañía o en horario de trabajo, ni utilizar los recursos de Carza para tales fines.
- Todas las cuentas, reportes y registros deben ser preparados con estricta precisión. Todos los activos, deudas, rentas y gastos deben ser registrados en los libros de Carza. Es falta grave distorsionar o falsear información para cumplir metas y objetivos, siendo motivo de rescisión de contrato sin ninguna responsabilidad para el patrón.

- Ningún director, colaborador o familiar directo del colaborador debe beneficiarse personalmente en forma directa o indirecta de su posición o de sus relaciones en Carza, por alguna actividad laboral o comercial.
- Ningún director, colaborador o familiar directo del colaborador debe tener interés directo o indirecto en alguna organización que busque o esté haciendo negocios con Carza.

e) Estatutos sociales

A continuación se presenta un resumen de las cláusulas más relevantes de los estatutos sociales del Administrador. El Administrador es una sociedad anónima de capital variable constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México.

Duración

La duración del Administrador es indefinida.

Domicilio Social

El domicilio social del Administrador es en la ciudad de San Pedro Garza García, Nuevo León, sin embargo podrá establecer agencias y sucursales en cualquier lugar de la República Mexicana o del extranjero, sin que sea necesario modificar su domicilio social.

Objeto Social

El objeto social del Administrador consiste, entre otras cosas, en:

1. Identificar, originar, evaluar, seleccionar, aprobar y establecer los términos y condiciones de cualesquier tipo de inversiones a ser realizadas o asesoradas por la Sociedad sobre toda clase de bienes muebles e inmuebles, en México y en el extranjero;
2. La prestación de todo tipo de servicios de administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, servicios destinados a originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender todo tipo de bienes muebles e inmuebles e infraestructura urbana y percibir los ingresos que provengan de la realización de dichos fines; así como servicios destinados a la administración de activos, la estructuración, la negociación, cierre de inversiones, realización de auditorías, análisis financieros e inmobiliarios e identificar fuentes de financiamiento para cada uno de los proyectos e inversiones que la Sociedad administre o en los que participe directa o indirectamente;

Además la prestación de servicios de asesoría, consultoría, pago de nóminas, técnicos, contables de correduría, asistencia técnica en material comercial, gestoría de permisos, licencias y usos de suelo, cobro de cuentas por cobrar así como cualquier otro tipo de servicio relacionado con la administración de negocios, celebrar contratos con terceros así como el subcontratar dichos servicios de administración, ya sea a nombre propio o de sus clientes, según sea necesario o conveniente para dar cumplimiento al objeto social;

3. Asesorar y prestar todo tipo de servicios relacionados con todo tipo de inversiones, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, inversiones inmobiliarias, productos financieros y cualquier otro bien o derecho que se encuentre dentro del comercio en la medida en que tales servicios de asesoría se encuentren permitidos por la ley;
4. Constituir y participar, directa o indirectamente, en el capital social de otras sociedades, asociaciones, personas morales y entidades civiles o mercantiles, nacionales o extranjeras, asociaciones, sociedades, fideicomisos o entidades de cualquier tipo, al momento de su constitución, o adquirir acciones, partes sociales o participaciones en sociedades, asociaciones, personas morales y entidades de cualquier índole, así como transmitir y gravar, bajo cualquier título legal, dichas acciones o partes sociales de conformidad con las disposiciones legales aplicables; y
5. Celebrar toda clase de acuerdos, contratos y documentos con cualquier tercero o parte relacionada, incluyendo sin limitación alguna, contratos de fideicomiso ya sea actuando en su carácter de fideicomitente y o fideicomisaria, compraventa, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, comodato, prestación de servicios profesionales, hipoteca, fianza, depósito, crédito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, desarrollo, administración, consultoría, comercialización de sociedad, asociación y otros acuerdos, según sea necesario o apropiado con el fin de que la Sociedad lleve a cabo el ejercicio de su objeto social.

Asamblea de Accionistas

La asamblea general de accionistas es el órgano supremo del Administrador. Las asambleas serán ordinarias o extraordinarias. Serán asambleas extraordinarias aquéllas que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos previstos en el artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Serán asambleas ordinarias aquéllas que se reúnan para tratar cualquier otro asunto que no esté reservado para las extraordinarias. Las asambleas de accionistas deberán reunirse en el domicilio social del Administrador, y sin dicho requisito serán nulas, salvo caso fortuito o fuerza mayor.

Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representado la mitad del capital social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mitad de las acciones en que se divida el capital social.

Para que una asamblea ordinaria se considere legalmente reunida por virtud de primera o ulterior convocatoria, deberá estar representado el 75% del capital social, y sus resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de la mitad de las acciones en que se divida el capital social.

Sin perjuicio de lo anterior, los accionistas del Administrador podrán adoptar resoluciones unánimes fuera de asamblea, dichas resoluciones tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas en asamblea, siempre y cuando se confirmen por escrito.

Derecho de preferencia

En casos de aumentos de capital, los accionistas del Administrador tendrán un derecho de preferencia para suscribir las nuevas acciones que se emitan o se pongan en circulación para

representar dichos aumentos, en proporción al número de acciones de que sean titulares al momento de decretarse el aumento de que se trate. En caso de que algún accionista no ejerza su derecho de preferencia, los demás accionistas podrán suscribir las acciones respecto de las cuales no se hubiere ejercido el derecho de preferencia respectivo, en proporción a su tenencia accionaria.

Comité de Inversiones

El Administrador cuenta con un Comité de Inversiones, que auxiliará, en su caso, al Consejo de Administración y al Administrador en la evaluación, presentación y recomendación de las inversiones o proyectos respecto de los cuales el Administrador preste servicios al Fiduciario.

- Estará integrado por 2 (dos) o más miembros que serán designados por el consejo de administración o la asamblea de accionistas. El Comité de inversiones actuará siempre como cuerpo colegiado.
- A falta de designación expresa por la asamblea de accionistas o el consejo de administración, en su caso, el Comité de Inversiones, en su primera sesión, deberá nombrar de entre sus miembros a un presidente. El Comité de Inversiones podrá designar además a las personas que ocupen cargos que estimen convenientes para el mejor desempeño de sus funciones. El presidente presidirá las sesiones del Comité de Inversiones y actuará como secretario quien ocupe tal cargo y, en su ausencia, ocupará tal cargo su suplente.
- El Comité de inversiones deberá informar al consejo de administración del Administrador en forma anual de las actividades que realice, o bien cuando a su juicio se susciten hechos o actos de trascendencia para el Administrador.
- Los miembros del Comité de Inversiones durarán en su cargo un año, pero en todo caso continuarán con sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de los mismos, podrán ser reelegidos o revocados sus nombramientos en cualquier momento de conformidad con lo previsto en los estatutos sociales del Administrador y recibirán las remuneraciones que, en su caso, determine la asamblea de accionistas del Administrador.
- El Comité de Inversiones se reunirá por lo menos 1 (una) vez al año y de conformidad con los requisitos establecidos en los estatutos sociales del Administrador
- Para que las sesiones del Comité de Inversiones se consideren legalmente instaladas se requerirá la asistencia de la mayoría de los miembros presentes en la sesión de que se trate.
- El Comité de Inversiones tendrá las funciones que le sean delegadas por el consejo de administración del Administrador y que no sean de aquellas facultades reservadas por la ley o por los estatutos del Administrador, a la asamblea general de accionistas o al consejo de administración, del Administrador.
- Los miembros del Comité de Inversiones que en cualquier operación tengan un interés opuesto al del Administrador, deberán manifestarlo a los demás miembros del Comité y abstenerse de toda deliberación y resolución.
- La persona que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior será responsable de los daños y perjuicios que cause al Administrador.

- El Comité de Inversiones será creado estará integrado por los señores Marcelo Zambrano Lozano, Rogelio Zambrano Garza, Mario de la Garza Caballero, José Salgado Escarpita, Jaime Marcelo Rodríguez Arévalo, Francisco Javier Azcúnaga Sánchez y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración o la asamblea de accionistas del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

f) Auditores externos

El Administrador es una entidad de reciente creación sin antecedentes operativos, por lo cual aún no ha contratado, según aplique, los servicios de un auditor externo.

g) Operaciones con partes relacionadas

Las reglas sobre los conflictos de interés se desarrollan en la Sección 3) *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN* — b) *Patrimonio del Fideicomiso* – iii) *Contratos y Acuerdos* - (a) *Contrato de Fideicomiso Emisor* - (F) *Asamblea de Tenedores* y (G) *El Comité Técnico* de este Prospecto.

5) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

El Fideicomitente y Administrador es una sociedad de reciente creación sin antecedentes operativos, por lo tanto no presenta información financiera, ni comentarios sobre resultados de operación y situación financiera.

6) INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso será constituido para la emisión de los Certificados Bursátiles y no cuenta con antecedentes operativos, por lo tanto no presenta información financiera, ni comentarios sobre resultados de operación y situación financiera.

7) PERSONAS RESPONSABLES

DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DEL FIDEICOMITENTE

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente Prospecto de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificados con la Clave de Pizarra CARZACK 18, 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.

Go Proyectos, S.A. de C.V.

Por 

Nombre: Rogelio Zambrano Garza

Cargo: Director General

Por 

Nombre: Francisco J. Azdúnaga Sánchez

Cargo: Director de Finanzas

Por 

Nombre: Rogelio Reyes Romo

Cargo: Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDUCIARIO

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificados con la Clave de Pizarra CARZACK 18, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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

Por _____
Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernandez Macgregor
Cargo: Delegado Fiduciario

Por _____
Nombre: Priscilla Vega Calatayud
Cargo: Delegado Fiduciario

DECLARACIÓN DEL APODERADO DEL REPRESENTANTE COMÚN

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente Prospecto de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificados con la Clave de Pizarra CARZACK 18, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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

Por 

Nombre: Elena Rodríguez Moreno

Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública restringida y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Nuestra representada ha participado con el Fiduciario Emisor, en la definición del precio de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública restringida, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, y las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de colocación.

Evercore Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Por _____

Nombre: Sylvia Isabel Martínez García

Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL AGENTE ESTRUCTURADOR

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, exclusivamente para efectos de su participación en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada, exclusivamente en su calidad de agente estructurador, no tiene conocimiento de información relevante relacionada a los términos, características o valores emitidos que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Evercore Partners México, S. de R.L.

Por 

Nombre: José Juan Sánchez Tendilla

Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL ABOGADO EXTERNO

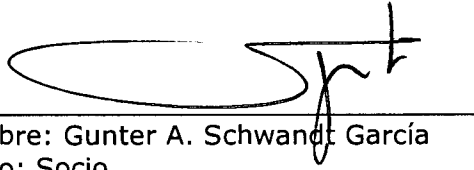
El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificados con la Clave de Pizarra CARZACK 18 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

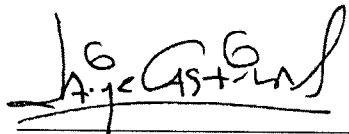
Por _____

Nombre: Gunter A. Schwandt García

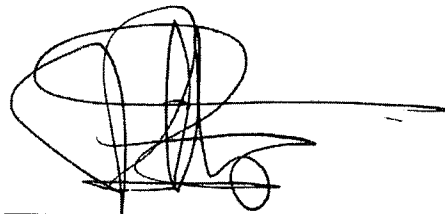
Cargo: Socio



Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la administración, la cual se indica en el informe que emitimos con fecha 17 de enero de 2018 (las "Aseveraciones de la Administración") incluido como anexo al presente Prospecto, fue revisada de acuerdo con los procedimientos convenidos de acuerdo con la Norma 11010 de Trabajos de Compilación y Aplicación a Otros Servicios Relacionados emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifestamos que, dentro del alcance del trabajo realizado, y expresado en el informe, no tenemos conocimiento de información relevante relativa a las Aseveraciones de la Administración, que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



C.P.C. Jaime Luis Castilla Arce
Representante Legal
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Limited



C.P.C. Carlos Iván Pólito Ruiz
Contador Público Independiente
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Limited

8) ANEXOS