

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.

CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO

PROSPECTO



FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

ADMINISTRADORA CKDELTA, S.A. DE C.V.

FIDUCIARIO EMISOR

**BANCO INVEX, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE,
INVEX GRUPO FINANCIERO, FIDUCIARIO**

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

**MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN
\$2,354,700,000.00 M.N. (DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS MIL
PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**

**MONTO DE LA EMISIÓN INICIAL
\$470,940,000.00 M.N. (CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL 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 Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso que se describe en el presente Prospecto.

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

Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 2674 constituido el 3 de septiembre de 2018 (el " Fiduciario Emisor ").
Fideicomitente:	Administradora CKDelta, S.A. de C.V. en su calidad de fideicomitente (el " Fideicomitente ").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (según dicho término se define más adelante).
Administrador:	Administradora CKDelta, S.A. de C.V. en su calidad de administrador (el " Administrador ").
Tipo de Instrumento:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo (los " Certificados Bursátiles ").
Tipo de Oferta:	Pública, restringida primaria y nacional.
Clave de Pizarra:	DELTACK 18
Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial:	4,709,400 (cuatro millones setecientos nueve mil cuatrocientos) 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. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes a Emisiones Subsecuentes que se pongan en circulación con motivo de una Llamada de Capital se dará a conocer en la Llamada de Capital correspondiente.

Monto Total de la Oferta Inicial:	\$470,940,000.00 M.N. (cuatrocientos setenta millones novecientos cuarenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional)
Monto Máximo de la Emisión:	\$2,354,700,000.00 M.N. (dos mil trescientos cincuenta y cuatro millones setecientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).
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 2674 (el " Fideicomiso ") de fecha 3 de septiembre de 2018, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor, el Representante Común y el Administrador, con la comparecencia de Delta Propiedades Industriales, S.A. de C.V. como Coinversionista.
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 el Fideicomiso, incluyendo (i) emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública restringida de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles, y en su caso las Ofertas Adicionales, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, en su caso, 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 o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de las Sociedades Promovidas; (v) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (vii) realizar cualquier acto 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 <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (b) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (C) Fines del Fideicomiso</i> , de este Prospecto.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios por lo que no contarán con garantía específica.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	10 (diez) años, que equivalen a aproximadamente 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar prórrogas de dicha fecha por plazos adicionales.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	3 de septiembre de 2018.
Fecha de la Oferta Pública:	4 de septiembre de 2018.
Fecha de Cierre de Libro:	4 de septiembre de 2018.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	4 de septiembre de 2018.
Fecha de Emisión Inicial:	5 de septiembre de 2018.
Fecha de Registro en la Bolsa:	5 de septiembre de 2018.
Fecha de Cruce:	5 de septiembre de 2018.
Fecha de Liquidación Inicial:	7 de septiembre de 2018.
Mecanismo de la Oferta:	Los Certificados Bursátiles son 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 Bolsa. Los Certificados Bursátiles son emitidos con base en el Acta de Emisión, de la cual forma parte el Título, mismo que fue depositado en el Indeval y que fue canjeado por uno o más Títulos, según sea aplicable, de conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles deberán ser registrados en el RNV y listados en la Bolsa 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 Bolsa se deberá actualizar de conformidad con la Cláusula Sexta 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, el Fiduciario podrá, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 9.3.4.4 del Fideicomiso y sin llevar a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VI, inciso (a), numeral 5.5 de la Circular Única, realizar ofertas públicas restringidas adicionales de Certificados Bursátiles durante un periodo máximo de 9 (nueve) meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial hasta alcanzar a colocar la totalidad, en su caso, del Monto de la

Emisión Inicial al precio que se determine de conformidad con lo establecido en el Anexo J del Contrato de Fideicomiso.

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 de la Emisión, 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 de la Emisión.

Fecha de Vencimiento:

5 de septiembre de 2028.

Patrimonio del Fideicomiso:

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por **(i)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(ii)** el Monto Total de la Emisión; **(iii)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo en las Sociedades Promovidas o en los Vehículos de Inversión de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; **(iv)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen a las Sociedades Promovidas; **(v)** los recursos derivados de las Distribuciones; **(vi)** el Compromiso Restante de los Tenedores; **(vii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(viii)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(ix)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio y **(x)** las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda. Para mayor información, favor de referirse a la sección *II. LA OFERTA — II.1 Características de la Oferta — (bb) Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

Inversiones:

Las Inversiones del Fiduciario para la realización de Proyectos que cumplan los Requisitos de Elegibilidad se harán directamente en Sociedades Promovidas o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión. Estas deberán ser Inversiones en México a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria para uno o más de los fines siguientes: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior.

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, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título correspondiente y el Contrato de Fideicomiso, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de recursos generado por el Patrimonio del Fideicomiso. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.4 Políticas generales de la emisión y de Protección de los intereses de los Tenedores* de este Prospecto.

Terminación Anticipada:

En caso de que ocurra un Evento de Sustitución en términos de lo dispuesto en la Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso y que se resuelva sobre la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, procederá a hacer los pagos correspondientes con los recursos derivados de dicha liquidación, conforme se establece en la Cláusula Octava del Fideicomiso.

Distribuciones:

En cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, siempre y cuando exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), con base en la instrucción que reciba del Administrador (con excepción del inciso (iii) siguiente), el Fiduciario realizará las Distribuciones del Efectivo Distribuible de conformidad con la siguiente prelación de pagos: **(i) primero**, al pago o reembolso de los Gastos de Mantenimiento y los Gastos de Inversión 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 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**, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas iguales al Monto Total de la Emisión; **(iv) cuarto**, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas que satisfagan el Retorno Preferente respecto del Monto Total de la Emisión; **(v) quinto**, del remanente, el 40% (cuarenta por ciento) a los Tenedores, y el 60% (sesenta por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, hasta que el Administrador, en tal carácter, haya recibido distribuciones acumuladas por este concepto

equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador de conformidad con el numeral (iv) anterior y el presente numeral (v); y **(vi) sexto**, del remanente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, y el 20% (veinte por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar.

Periodicidad de las Distribuciones 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)** en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso siempre y cuando exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) según lo determine el Administrador; **(ii)** por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso; o **(iii)** en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso, estando obligado a notificar por escrito y de manera oportuna al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso. Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a la determinación del Administrador y a que exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100). El Fiduciario deberá publicar el Reporte de Distribuciones a través del SEDI con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.1 Descripción General de este Prospecto.

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.

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, México.

Valuador Independiente:

Los Certificados Bursátiles y cada una de las Sociedades Promovidas deberán estar valuados por el Valuador Independiente al menos una vez al año 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. Dichos avalúos serán divulgados al público inversionista a través de la Bolsa y del SEDI, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, y a los miembros del Comité Técnico, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fiduciario como parte de los Gastos de Mantenimiento.

Recursos netos que obtendrá el Emisor:

\$418,181,303.95 M.N. (cuatrocientos dieciocho millones ciento ochenta y un mil trescientos tres Pesos 95/100 Moneda Nacional) de conformidad con el desglose de los Gastos Relacionados con la Oferta descritos en la sección II. LA OFERTA- II.4. Gastos Relacionados con la Oferta de este Prospecto.

Depositario:

S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("**Ineval**").

Régimen fiscal:

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAPs), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fideicomiso. A la fecha del presente Prospecto, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles correspondientes a dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, en el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, las cuales resultarán aplicables al Tenedor de Certificados Bursátiles según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral con fines no lucrativos residente en México, una persona física residente en México o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para FICAPs establecidas en los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como en el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles efectuarán la retención del impuesto sobre la renta que en su caso corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. El régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podrá ser modificado antes de la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles inversionistas de los Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular. Para mayor información, ver sección II. OFERTA. — II.1 Características de los Valores — (II) Régimen Fiscal de este Prospecto.

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 I. *INFORMACIÓN GENERAL* — 1.3 *Factores de Riesgo* de este Prospecto.

Representante Común: CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

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

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

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

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

NO HAY RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISPONIBLES PARA ELLO DENTRO DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO EMISOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, ASÍ COMO SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON EXCEPCIÓN, EN EL CASO DEL FIDUCIARIO EMISOR, DE LAS DISTRIBUCIONES QUE, EN SU CASO, LLEGUE A HACER CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y EN TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO ALGUNO A RECLAMAR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES AL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO EMISOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN DICHA FECHA.

RIESGOS DE INVERSIÓN:

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

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

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

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN ANALIZAR Y EVALUAR CUIDADOSAMENTE TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO Y SOBRE TODO CONSIDERAR LOS FACTORES DE RIESGO DESCRITOS EN LA SECCIÓN I. INFORMACIÓN GENERAL – I.3 FACTORES DE RIESGO DE ESTE PROSPECTO.

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

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

LAS CANTIDADES QUE PUDIERAN ESTAR DISPONIBLES PARA DETERMINAR EL PAGO DE DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS, HONORARIOS Y COMISIONES RELACIONADAS CON LA OFERTA Y DESGLOSADAS EN EL PRESENTE PROSPECTO EN LA SECCIÓN II. LA OFERTA- II.4 GASTOS 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 ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SOCIAL DE LOS PROYECTOS POSIBLEMENTE A TRAVÉS DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN O PROYECTOS SE INVERTIRÁ.

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

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

LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES SIMILARES A INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES DEBEN CONOCER Y ENTENDER EN FORMA COMPLETA ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS COSAS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN I. INFORMACIÓN GENERAL – I.3 FACTORES DE RIESGO DE ESTE PROSPECTO.

EN CASO DE QUE SE REALICEN OFERTAS PÚBLICAS RESTRINGIDAS ADICIONALES CONFORME A LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SEXTA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO, SI UN TENEDOR NO ADQUIERE O NO PAGA EN TIEMPO Y FORMA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ADICIONALES EMITIDOS EN VIRTUD DE DICHAS OFERTAS ADICIONALES, SE VERÁN SUJETOS A UNA DILUCIÓN NO PUNITIVA EN CUANTO A SUS DERECHOS CORPORATIVOS Y ECONÓMICOS. DICHA DILUCIÓN NO PUNITIVA PARA EL TENEDOR QUE NO ADQUIERA CERTIFICADOS BURSÁTILES EN VIRTUD DE OFERTAS ADICIONALES SE VERÁ REFLEJADA: (I) EN LAS DISTRIBUCIONES QUE REALICE EL FIDUCIARIO, YA QUE DICHAS DISTRIBUCIONES SE REALIZARÁN EN BASE AL NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO EN QUE SE LLEVEN A CABO; (II) EN LOS DERECHOS DE VOTO EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES Y OTROS DERECHOS RELACIONADOS A LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES, YA QUE CONFORME 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 EN CIRCULACIÓN AL MOMENTO QUE SE REALICEN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES O EN EL MOMENTO EN QUE SE EJERCAN DICHOS DERECHOS; Y (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.

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

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

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

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

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

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

DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNSECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.

INTERMEDIARIO COLOCADOR Y AGENTE ESTRUCTURADOR



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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública se encuentran inscritos bajo el No. 2362-1.80-2018-072, 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 de Colocación a disposición del público inversionista con el Intermediario Colocador, en las páginas de Internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en www.bmv.com.mx, de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en <http://www.gob.mx/cnbv> y del Fiduciario en www.invexfiduciario.com. Las páginas de Internet aquí mencionadas no forman parte del Prospecto y por esa razón no han sido revisadas por la CNBV.

Ciudad de México, a 5 de septiembre de 2018

Autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores
para su publicación 153/12112/2018 de fecha 3 de septiembre de 2018

ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL	15
I.1 Glosario de Términos y Definiciones.....	15
I.2 Resumen Ejecutivo.....	40
I.3 Factores de Riesgo.....	68
(a) Riesgos Generales.....	68
(b) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles.....	73
(c) Riesgos relacionados con los Proyectos.....	77
(d) Riesgos relacionados con la administración.....	84
(e) Riesgos relacionados con la estructura del instrumento.....	87
I.4 Otros valores emitidos por el Fideicomitente y el Fideicomiso.....	92
I.5 Documentos de Carácter Público.....	92
II. LA OFERTA	93
II.1 Características de los Valores.....	93
(a) Fiduciario Emisor.....	93
(b) Fideicomitente.....	93
(c) Fideicomisarios.....	93
(d) Administrador.....	93
(e) Tipo de Instrumento.....	93
(f) Tipo de Oferta.....	93
(g) Clave de Pizarra.....	93
(h) Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial.....	93
(i) Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.....	93
(j) Denominación de los Certificados Bursátiles.....	93
(k) Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles.....	94
(l) Monto de la Emisión Inicial.....	94
(m) Monto Máximo de la Emisión.....	94
(n) Acto Constitutivo.....	94
(o) Fines del Fideicomiso.....	94
(p) Garantía.....	94
(q) Plazo de Vigencia de la Emisión.....	95
(r) Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.....	95
(s) Fecha de la Oferta Pública.....	95
(t) Fecha de Cierre de Libro.....	95
(u) Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos.....	95
(v) Fecha de Emisión Inicial.....	95
(w) Fecha de Registro en la Bolsa.....	95
(x) Fecha de Cruce.....	95
(y) Fecha de Liquidación Inicial.....	95
(z) Mecanismo de la Oferta.....	95
(aa) Fecha de Vencimiento.....	96
(bb) Patrimonio del Fideicomiso.....	96
(cc) Llamadas de Capital.....	96
(dd) Derechos que confieren a los Tenedores.....	103
(ee) Distribuciones.....	104
(ff) Fuente de Distribuciones y Pagos.....	105
(gg) Lugar y forma de pago.....	105
(hh) Asamblea de Tenedores.....	106
(ii) Valuador Independiente.....	106
(jj) Recursos netos que obtendrá el Emisor.....	106
(kk) Depositario.....	106
(ll) Régimen Fiscal.....	106
(mm) Posibles Adquirentes.....	118

(nn)	Representante Común.....	120
(oo)	Remoción del Representante Común.....	120
(pp)	Intermediario Colocador.....	121
(qq)	Autorización y Registro de la CNBV.....	121
II.2	Destino de los Fondos.....	122
II.3	Plan de Distribución.....	123
II.4	Gastos Relacionados con la Oferta.....	125
II.5	Funciones del Representante Común.....	127
II.6	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	132
III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....		135
III.1	Descripción General.....	135
III.2	Patrimonio del Fideicomiso Emisor.....	151
(a)	Descripción de los Activos Fideicomitidos.....	151
(b)	Evolución de los Activos Fideicomitidos incluyendo sus ingresos.....	152
(c)	Contratos y Acuerdos.....	152
(d)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	196
III.3	Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.....	197
(a)	Panorama económico y demográfico de México.....	197
(b)	Oportunidades de Inversión.....	201
(c)	Requisitos de Elegibilidad.....	209
(d)	Etapas de Ejecución de los Proyectos.....	211
(e)	Experiencia del Administrador.....	214
(g)	Estrategia de Inversión.....	217
(h)	Proyectos Identificados.....	218
(i)	Calendario de Inversiones, y en su caso, de Desinversiones.....	219
(j)	Retornos Esperados.....	221
III.4	Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores 222	
III.5	Valuación de los Certificados Bursátiles.....	228
III.6	Fideicomitente.....	229
III.7	Deudores Relevantes.....	230
III.8	Administradores u operadores.....	231
III.9	Comisiones, costos y gastos del administrador u operador.....	232
III.10	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores.....	239
III.11	Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés.....	240
IV. EL FIDEICOMITENTE.....		241
IV.1	Historia y Desarrollo del Fideicomitente.....	241
IV.2	Descripción del Negocio.....	241
(a)	Actividades Principales.....	241
(b)	Canales de Distribución.....	241
(c)	Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	241
(d)	Principales clientes.....	242
(e)	Legislación aplicable y situación tributaria.....	242
(f)	Recursos Humanos.....	242
(g)	Dividendos.....	242
(h)	Información de Mercado.....	242
(i)	Estructura Corporativa.....	242
(j)	Descripción de los principales activos.....	243
(k)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	243
(l)	Acciones representativas del capital social.....	243
IV.3	Administradores y accionistas.....	243
IV.4	Estatutos Sociales y otros convenios.....	251
IV.5	Audidores Externos.....	254

IV.6	Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés.....	254
V.	DESARROLLOS DELTA	255
V.1	Historia	255
V.2	<i>Track Record</i>	256
(a)	Como administrador de fondos	256
(b)	Como desarrollador y administrador de inmuebles	259
V.3	Estrategia de inversión.....	267
V.4	Políticas de integridad y transparencia	269
V.5	Relación con el Administrador	271
VI.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE	272
(A)	Información Financiera Seleccionada.....	272
(B)	Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera de la emisora	272
(a)	Resultados de la Operación.....	272
(b)	Situación Financiera, liquidez y recursos de capital	272
(c)	Mecanismo de control interno	272
VII.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	273
VII.1	Información financiera seleccionada del fideicomiso.....	273
VII.2	Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso	273
VII.3	Informe de créditos relevantes	273
VII.4	Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación	273
VIII.	EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO	274
VIII.1	Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones.....	274
VIII.2	Descripción del negocio.....	274
(a)	Actividad Principal	274
(b)	Información de Mercado	274
(c)	Recursos Humanos.....	274
(d)	Estructura Corporativa	274
(e)	Descripción de los principales activos.....	274
(f)	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales	274
VIII.3	Administradores y Accionistas.....	275
IX.	PERSONAS RESPONSABLES	1

ANEXOS

Anexo A	Opinión Legal
Anexo B	Título que ampara los Certificados Bursátiles
Anexo C	Contrato de Fideicomiso
Anexo D	Opinión Fiscal
Anexo E	Contrato de Coinversión
Anexo F	Contrato de Administración
Anexo G	Acta de Emisión de los Certificados Bursátiles
Anexo H	Cuestionario de Inversionistas
Anexo I	Memorándum preparado por los asesores legales de los Inversionistas
Anexo J	Reporte de Aseveraciones
Anexo K	Carta Convenio Estratégico

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 o el Intermediario Colocador.

I. INFORMACIÓN GENERAL

I.1 Glosario de Términos y Definiciones

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

<u>"Acta de Emisión"</u>	significa el instrumento otorgado por el Fiduciario y el Representante Común ante la CNBV, por medio del cual se emitan los Certificados Bursátiles, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
<u>"Administrador"</u>	significa Administradora CKDelta, S.A. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación.
<u>"Afiliada"</u>	significa (i) respecto de Personas que no son 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 son 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>"Afiliadas Desarrolladoras"</u>	significa conjuntamente Delta Inmobiliaria y Valores, S.A. de C.V., Emprendedores Inmobiliarios Delta, S.A. de C.V., Buro Inmobiliario Avanti, S.A. de C.V., y DCH Administración, S.A. de C.V.
<u>"Aportaciones a la Sociedad Promovida"</u>	significan conjuntamente, respecto de cada Inversión aprobada en términos del Fideicomiso, las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista.
<u>"Aportaciones del Coinversionista"</u>	significan las aportaciones que haga Delta Propiedades Industriales, S.A. de C.V. en su carácter de Coinversionista, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión ya sea para la Inversión en Sociedades Promovidas y/o en Vehículos de Inversión 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) a las Sociedades Promovidas y/o en Vehículos de Inversión, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

“Aportaciones del Fideicomiso”

significan las aportaciones que haga el Fiduciario, de acuerdo a las instrucciones que por escrito le entregue el Administrador y conforme a la mecánica establecida en el inciso (b) de la Cláusula 10.1.3 del Contrato de Fideicomiso, ya sea para la Inversión en las Sociedades Promovidas y/o en Vehículos de Inversión 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) a las Sociedades Promovidas y/o en Vehículos de Inversión, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión.

“Aportación Inicial del Fideicomitente”

significa la cantidad de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) que el Fideicomitente aporta para la constitución del Fideicomiso.

“Asamblea de Tenedores”

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

“Asesores Independientes”

significa aquellos prestadores de servicios de asesoría que el Fideicomiso contrate de tiempo en tiempo, e independientes de éste, tales como asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, en el entendido que será el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores que los designe quien deberá calificar su independencia respecto del Fideicomiso. El Administrador deberá verificar en la contratación de un Asesor Independiente que cuenta con cualquier autorización, incluyendo autorización gubernamental, o permiso requerido para prestar los servicios correspondientes al Fideicomiso.

“Auditor Externo”

significa el despacho de contadores independientes (en el entendido que el requisito de independencia deberá de evaluarse respecto del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador) que preste servicios de auditoría de estados financieros al Fideicomiso; el cual será designado por el Comité Técnico en su primera sesión de entre aquellos despachos de contadores independientes listados en el Anexo G del Contrato de Fideicomiso. Posteriormente, el Auditor Externo podrá ser cualquiera que lo sustituya en sus funciones y sea designado por el Comité Técnico de entre aquellos despachos de contadores independientes listados en dicho Anexo, de acuerdo a lo establecido en el inciso (h) de la Cláusula 13.1.11 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 y cualquier fideicomiso público o empresa de participación estatal mayoritaria de carácter federal, estatal o municipal de México; **(iii)** cualquier tribunal de naturaleza judicial o administrativa de México; **(iv)** el poder legislativo federal de México o los poderes legislativos estatales de cada entidad federativa de México; o **(v)** respecto de cualquier Persona, cualquier panel arbitral o cualquier otro órgano con funciones similares de autoridad cuya jurisdicción sea voluntariamente aceptada por dicha persona o de alguna otra manera esté sujeta a la misma.

"BMV"

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

"Bolsa"

significa la sociedad anónima, incluyendo la BMV, que tenga concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para actuar como bolsa de valores en términos de lo dispuesto por la Ley del Mercado de Valores, en la que estén listados los Certificados Bursátiles.

"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)** urbanización y/o construcción; **(vi)** regularización y lotificación de terrenos para su venta; **(vii)** adquisición de terrenos para Desarrollos Inmobiliarios; **(viii)** adquisición de Inmuebles o proyectos inmobiliarios para su desarrollo; **(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.

"Carta de Convenio Estratégico"

significa la carta convenio de fecha 3 de septiembre de 2018, que celebren el Fideicomitente, el Fiduciario y las Afiliadas Desarrolladoras.

"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, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la Bolsa; 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 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.

“Coinversión”

significa las cantidades que tendrá la obligación de invertir el Coinversionista de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Coinversión, las cuales serán equivalentes al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Promovida.

“Coinversionista”

significa Delta Propiedades Industriales, S.A. 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 Bolsa, en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en los demás Documentos de la Operación.

“Comisión Anual del Administrador”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador* de este Prospecto.

“Comisión por Desarrollo”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador* de este Prospecto.

“Comité de Inversiones”

tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula Décima Séptima del Contrato de Fideicomiso.

“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.

“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 *I. INFORMACIÓN GENERAL – I.2 Resumen Ejecutivo – Comité Técnico* de este Prospecto.

“Compromiso”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *II. LA OFERTA – II.1 Características de los Valores – (cc) Llamadas de Capital* de este Prospecto.

“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/o en Emisiones Subsecuentes. Para calcular el Compromiso Restante de los Tenedores, se asume que todos los Certificados Bursátiles de las Emisión Inicial, incluso los de Ofertas Adicionales hubieren sido colocados a \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), aunque estas se hubieren llevado a cabo a un precio distinto.

“Condiciones de Exclusividad”

tiene el significado que se le atribuye en *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN –III.1 Descripción General* del presente Prospecto.

“Conflicto de Interés”

significa cualquier supuesto o escenario en el cuál una Persona se vea involucrada en una actividad o tenga intereses personales que puedan interferir o ser contrarios a, el desarrollo de las labores y responsabilidades de dicha Persona conforme al Contrato de Fideicomiso o los intereses de los Tenedores.

“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 Fideicomiso”
o **“Fideicomiso”**

significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo identificado con el número 2674 celebrado por Administradora CKDelta en su carácter de Fideicomitente y Administrador, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de Fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común, con la comparecencia de Delta Propiedades Industriales, S.A. de C.V., de fecha 3 de septiembre de 2018 constituido, entre otras cosas, para llevar a cabo la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles.

“Contrato de Administración”

significa el contrato de prestación de servicios de administración que celebren el Fiduciario y el Administrador.

“Contrato de Coinversión”

significa el contrato de coinversión a celebrarse en la fecha de firma del Fideicomiso entre el Administrador, el Fiduciario y el Coinversionista, conforme al cual este último llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista.

“Contrato de Colocación”

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

“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.

“Costos Suaves”

la suma de todos los montos por concepto de, **(i)** costos de diseño e ingeniería; **(ii)** aprobaciones, autorizaciones, concesiones, títulos, licencias, impacto ambiental y permisos; **(iii)** gastos administrativos y generales; **(iv)** impuestos a la propiedad y valoraciones de régimen de propiedad en condominio; **(v)** seguros; **(vi)** comisiones por mercadotecnia, publicidad o ventas y comisiones por arrendamiento; **(vii)** honorarios y gastos legales; y **(viii)** gastos financieros relacionados con el desarrollo y/o construcción (incluyendo, sin limitar, intereses del financiamiento, comisiones del financiamiento, gastos del acreditado, la contratación de instrumentos derivados para tasas de interés, entre otros).

“Costos Totales de Adquisición”

la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en la adquisición de una Inversión, incluyendo, a manera de ejemplo y sin limitar los relacionados con: **(i)** el precio de compra de cualesquier activos; **(ii)** cualesquier impuestos (incluyendo, sin limitar, impuestos a la transferencia de la propiedad de inmuebles, impuestos al valor agregado, entre otros), gastos notariales, gastos de inscripción o registro, y cualesquier otros gastos transaccionales que resulten aplicables; **(iii)** cualesquier depósitos o pagos opcionales que no sean

acreditables al precio de compra; **(iv)** comisiones de intermediación pagados en relación con la adquisición respectiva, y **(v)** cualesquier gastos incurridos en relación con auditorías legales, fiscales, ambientales así como con levantamientos topográficos relacionados con la adquisición respectiva.

“Costos Totales de Construcción”

la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos laborales, de material, de equipo, condiciones generales, gastos generales y ganancias de contratista, y cualesquier impuestos o comisiones aplicables incurridos en relación con cualesquier trabajos de mejora física, urbanización e infraestructura, incluyendo sin limitar, cualesquiera trabajos de instalación de mobiliario, mejoras y equipo relacionados al Proyecto.

“Costos Totales de Desarrollo”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador* de este Prospecto.

“Cuenta de Capital de Aportación”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *II. LA OFERTA — II.1 Características de la Oferta — (II) Régimen Fiscal* de este Prospecto de este Prospecto.

“Cuenta de Distribuciones”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (b) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta de Inversiones”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (b) Contratos y Acuerdos — (i) 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 *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (b) Contratos y Acuerdos — (i) 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 *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (c) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuentas de Ingresos”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *II. LA OFERTA — II.1 Características de la Oferta — (II) Régimen Fiscal* de este Prospecto.

“Cuenta de Utilidad Fiscal Neta”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *II. LA OFERTA — II.1 Características de la Oferta — (II) Régimen Fiscal* de este Prospecto.

“Cuentas del Fideicomiso”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (b) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Cuenta General”

tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.

“Daños Sustanciales”

significa cualquier daño efectivamente sufrido por el Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad que exceda 5% (cinco por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

“Desarrollos Delta o Empresa”

significa el grupo empresarial conformado por diversas sociedades y vehículos que operan bajo el nombre comercial “Desarrollos Delta”.

“Desarrollos Inmobiliarios”

significan aquellos proyectos inmobiliarios residenciales en venta, comerciales, industriales, del sector salud, educación, hotelero y de oficinas, integrales y urbanizados o por urbanizar compuestos de uno o varios Inmuebles en su conjunto.

“Desinversión”

significa, respecto de cualquier Inversión o Proyecto, **(i)** la venta o enajenación de dicha Inversión o Proyecto, ya sea en su totalidad o mediante enajenaciones parciales sucesivas o cualquier otra forma de liquidación; **(ii)** la venta o enajenación de las acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios, según sea el caso, de las Sociedades Promovidas o de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto; **(iii)** la cesión onerosa, enajenación o amortización de los préstamos o financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas o a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión o Proyecto; y/o **(iv)** cualquier otra desinversión de dicha Inversión o Proyecto 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.

Los montos que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso por concepto de intereses, rentas o rendimientos de las inversiones de manera directa o indirecta (a través del pago de intereses o dividendos por parte de las Sociedades Promovidas o de los Vehículos de

Inversión) no serán consideradas para efectos del Contrato de Fideicomiso como una Desinversión.

“Día Hábil”

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

“Distribuciones del Fideicomiso”

significa el pago del Efectivo Distribuible a los Tenedores y al Administrador, en su calidad de fideicomisario en segundo lugar, de conformidad con lo establecido en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — II. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (b) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Documentos de la Operación”

significa el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión y los anexos de cada uno de dichos documentos, así como cualquier otro contrato, convenio o documento que deba suscribirse o celebrarse en relación con la Emisión y las Inversiones, incluyendo contratos de fideicomiso y estatutos sociales, en su caso, de los Vehículos de Inversión y de las Sociedades Promovidas.

“Dólar”, “Dólares” o “USD”

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

“Efectivo”

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

“Efectivo Distribuible”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — II. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (b) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Efectivo Excedente”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III. Descripción General* del presente Prospecto.

“Emisión”

significa la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial y los correspondientes a las Ofertas Adicionales y/o a las Emisiones Subsecuentes, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y demás disposiciones legales aplicables.

“Emisión Inicial”

significa la emisión de los Certificados Bursátiles, por el Fiduciario al amparo del 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, o bien, en cualquier fecha posterior en caso de Ofertas Adicionales o que la Asamblea de Tenedores apruebe una reapertura y/o ampliación de dicha Emisión

Inicial previo a la fecha en que se realice la primer Emisión Subsecuente 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.

“EMISNET”

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

“Emisor”

significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario en su carácter de Fiduciario bajo el Fideicomiso.

“Equipo Dedicado”

significa el grupo de personas a través del cual el Administrador prestará sus servicios.

“Eventos de Sustitución”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (c) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (J) Sustitución del Administrador — (1) Eventos de Sustitución de este Prospecto.*

“Extensión del Periodo de Inversión”

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

“Fecha de Cálculo”

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

“Fecha de Emisión Inicial”

significa la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, es decir el 4 de septiembre de 2018.

“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, o en cualquier otro aviso que corresponda y deberán sujetarse en cada caso a la legislación aplicable, incluyendo sin limitar el reglamento de la bolsa de valores respectiva.

“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 Fideicomiso”

significa la fecha en la que el Fideicomiso debe pagar a los Tenedores el Efectivo Distribuible, misma que ocurrirá al menos de manera semestral o con mayor periodicidad si así lo determina el Administrador, siempre y cuando exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), de conformidad con los términos del Fideicomiso. El Fiduciario deberá notificar por escrito a la Bolsa, a la CNBV, al Indeval, al Representante Común y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, al menos con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de pago correspondiente, sobre el importe a través del SEDI.

“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 y antes de cada fecha en que se vaya a realizar una Emisión Subsecuente, según sea el caso, en la cual se determinarán aquellos Tenedores 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 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 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) 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 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 avisos de la Llamada de Capital correspondiente.

"Fideicomisarios"

significan los Tenedores de los Certificados Bursátiles en su calidad de fideicomisarios en primer lugar.

"Fideicomitente"

significa Administradora CKDelta, S.A. de C.V.

"Fiduciario"

significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, actuando exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso.

"Fines del Fideicomiso"

tiene el significado que se le atribuye en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – II. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor – (b) Contratos y Acuerdos – (i) Contrato de Fideicomiso Emisor – (C) Fines del Fideicomiso*, de este Prospecto.

"Funcionario Clave Tipo A"

significa el señor Federico Garza Santos, en el entendido que dicho Funcionario Clave podrá sustituirse conforme a lo previsto por el Contrato de Administración, caso en el cual se entenderá por Funcionario Clave aquella persona que lo sustituya.

"Funcionarios Clave Tipo B"

significan los señores Marisol Chávez Valdéz, Mario García Garza y Pablo Algara Torre en el entendido que dichos Funcionarios Clave Tipo B podrán sustituirse conforme a lo previsto por el Contrato de Administración, caso en el cual se entenderá por Funcionario Clave Tipo B aquella(s) persona(s) que lo(s) sustituya(n).

"Funcionarios Clave"

significa conjuntamente el Funcionario Clave Tipo A y los Funcionarios Clave Tipo B.

"Gastos"

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

"Gastos de Asesoría Independiente"

significan todas las comisiones, honorarios, gastos, impuestos, derechos y demás erogaciones que se generen o sean necesarias para la contratación de Asesores Independientes que los Tenedores, a través del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, requieran para el mejor cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, los cuales deberán de ser erogados por el Fiduciario con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría.

"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 Bolsa, 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 Bolsa; **(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 Intermediario Colocador 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.

"Gastos de Inversión"

significa, respecto a cualquier Inversión (o Inversión potencial), todos los gastos, costos y pagos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, **(i)** los gastos relacionados con el desarrollo, construcción, operación, mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, así como las comisiones pagaderas a terceros por la búsqueda y obtención de Inmuebles; **(ii)** gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador y/o los Vehículos de Inversión incurridos en relación con dicha Inversión (ya sea que sea o no consumada) y con la originación, la evaluación, adquisición, desarrollo, construcción, venta, arrendamiento, intercambio, financiamiento, comercialización o cobertura de dicha Inversión; **(iii)** gastos del Administrador, del Fiduciario o de los Vehículos de Inversión derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones; **(iv)** cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos de los Inmuebles, incluyendo, sin limitación, los honorarios del Valuador Inmobiliario relacionados con cualquier Inversión, Venta Estratégica, Desinversión o liquidación del Patrimonio del

Fideicomiso; **(v)** las primas de seguro y demás pagos relacionados con la contratación de los Seguros contra Daños ; y **(vi)** gastos de cualquier naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior. Los Gastos de Inversión serán compartidos entre el Fideicomiso y el Coinversionista conforme a su respectivo Porcentaje de Coinversión.

“Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso”

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 Bolsa 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 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)** 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; **(ix)** las primas de seguro y cualesquiera gastos o pagos relacionados con el Seguro de Responsabilidad Profesional; y **(x)** cualesquier otros gastos y honorarios relacionados con o incurridos en relación con las operaciones establecidas en el Fideicomiso, entre ellos los honorarios de Auditores Externos, proveedor de precios y del Valuador Independiente, que el Fiduciario pagará (previas instrucciones que reciba por escrito) con cargo a la Cuenta de Reserva para Gastos.

Lo anterior, en el entendido que dentro de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso no quedarán comprendidos aquellos gastos propios del Administrador por servicios que preste al Fideicomiso conforme al Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo (A) los gastos de empleados y funcionarios del Administrador, tales como salarios y compensaciones; (B) costos de rentas de oficinas del Administrador, (C) gastos de viáticos incurridos por personal del Administrador (excepto por aquellos que se relacionen directamente con una Inversión o Desinversión), y (D) aquellos gastos, costos u honorarios pagados por el Administrador que no se relacionen directamente con cualquier Inversión, Desinversión o el Fideicomiso.

“Gobierno Federal”

significa el Gobierno Federal de México.

“Grupo Empresarial”

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.

“Indeval”

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

“Infraestructura Urbana”

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.

“Inmuebles”

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 o cualquier tipo de construcción o Desarrollo Inmobiliario.

“Instituciones de Crédito”

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.

“Intermediario Colocador”

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

“Inversiones”

significa las inversiones de capital y/o financiamientos que realizará el Fiduciario mediante desembolsos de la Cuenta de Inversiones, para el desarrollo y la ejecución de

Proyectos que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad. Las Inversiones se realizarán de manera directa o indirecta a través de Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión.

"Inversiones de Seguimiento"

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.

"Inversiones Permitidas"

tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Inversionista Aprobado"

significa **(i)** una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro; **(ii)** una Institución de Crédito; **(iii)** una institución de seguros y fianzas; **(iv)** una casa de bolsa; **(v)** una sociedad de inversión, 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.

"ISR"

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.

"IVA"

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.

"LGTOC"

significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

"LIC"

significa la Ley de Instituciones de Crédito.

"Límites de Apalancamiento"

significa, los límites a los que estará sujeto el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión en relación con la contratación de deuda, de acuerdo con los términos previstos en la Circular Única y en el Contrato de Fideicomiso.

"Línea de Suscripción"

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.

"LISR"

significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

"LIVA"

significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

"Llamada de Capital"

significa la solicitud que realice el Fiduciario por medio del SEDI 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.

"México"

significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Miembros Independientes"

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 respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso como del Administrador así como de los Vehículos de Inversión. Por consiguiente, dicha Persona no deberá ubicarse en ninguno de los siguientes supuestos:

(a) los auditores externos del Fideicomitente 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) los directivos o empleados relevantes del Fideicomitente, 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) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando, según dicho término se define en la LMV, en el Fideicomitente, el Administrador, los Vehículos de Inversión o en alguna de las personas morales del Grupo Empresarial o Consorcio al que éstas pertenezcan;

(d) los 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) los 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 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, los Vehículos de Inversión, o de su contraparte; o

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

“Monto de la Emisión Inicial”

significa la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial, incluyendo en su caso de Ofertas Adicionales respecto a la emisión y colocación de los Certificados Bursátiles, que deberá representar al menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo.

“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; **(iii)** la Reserva para Gastos de Asesoría, y **(iv)** el monto de los Certificados Bursátiles que se ofrezcan en una Emisión Subsecuente que no sean suscritos y pagados a más tardar en la Fecha de Liquidación Subsecuente correspondiente.

“Monto Invertible por Proyecto”

significa las cantidades que podrán destinarse a Inversiones en cada Proyecto incluirán, en su caso: **(i)** los fondos destinados a su originación, adquisición, regularización, diseño, desarrollo, urbanización, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, financiamiento, comercialización, arrendamiento y/o venta; **(ii)** los fondos para la búsqueda, investigación, evaluación legal y financiera, habilitación y obtención de permisos; **(iii)** los fondos para todo tipo de estudios técnicos, incluyendo financieros, ambientales, de mercado y de planeación urbanística; **(iv)** los fondos relacionados con la administración, operación, arrendamiento u otorgamiento del uso o goce de los Proyectos o una parte de los mismos; **(v)** los fondos relacionados con la Desinversión, venta, enajenación, cesión onerosa, transferencia, desinversión, amortización y/o cualquier otra forma de liquidación de los Proyectos, los cuales tendrán que ser en todo caso en condiciones de

mercado; **(vi)** gastos administrativos (incluyendo personal, asesores y sistemas, entre otros) de las Sociedades Promovidas y/o de los Vehículos de Inversión; y **(vii)** cualesquiera gastos relacionados con los conceptos referidos en los conceptos anteriores.

“Monto Máximo”

significa la cantidad que sea indicada en el Acta de Emisión, sin que dicho monto exceda el monto aprobado por la CNBV y en Emisiones Subsecuentes; en el entendido que el Monto Máximo será reducido por el monto de una Emisión Subsecuente que no haya sido aportado en su totalidad al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Subsecuente.

“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, o bien, en caso de que la Emisión Inicial incluyendo Ofertas Adicionales no representen al menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo, en cuyo caso, el ajuste se realizará de tal forma que en todos los casos se cumpla con lo establecido en el artículo 7 fracción VI inciso (a) inciso 5.5 de la Circular Única.

“Monto Total Invertido”

significa respecto del Monto Total de la Emisión, las cantidades que efectivamente hayan sido desembolsadas de la Cuenta General, para realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones).

“Negligencia Grave”

significa la falta de diligencia, cuidado o precaución, por acción u omisión grave o descuido imprudente en el desempeño o cumplimiento de los cargos, funciones, obligaciones y mandatos encomendados, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.

“Niveles de Autorización de Inversiones”

tiene el significado que se le atribuye en la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL— I.2 Resumen Ejecutivo* de este Prospecto.

“Ofertas Adicionales”

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *II. LA OFERTA — II.1 Características de los Valores - (z) Mecanismo de la Oferta*.

“Patrimonio del Fideicomiso”

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *II. LA OFERTA — II.1 Características de los Valores — (bb) Patrimonio del Fideicomiso* de este Prospecto.

- “Periodo de Desinversión”** significa el periodo que inicia con la terminación del Periodo de Inversión, y en su caso, de la Extensión del Periodo de Inversión. No obstante lo anterior, podrán realizarse Desinversiones durante el Periodo de Inversión de conformidad con la propuesta realizada por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores
- “Periodo de Inversión”** significa el periodo de hasta 5 (cinco) 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 *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — II. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (I) Personas Indemnizadas* de este Prospecto.
- “Personas Relacionadas”** significa, con respecto al Administrador o al Fideicomitente 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 (según la definición de control e influencia significativa contenidas en la LMV) en el Administrador o el Fideicomitente 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 o el Fideicomitente 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 o el Fideicomitente; 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.

“Pesos” o “\$”

significa la moneda de curso legal en México.

“PIB”

significa producto interno bruto de México.

“Plan Maestro”

significa la planeación, diseño y desarrollo de Desarrollos Inmobiliarios con múltiples usos de suelo y con estrategia de largo plazo con el objetivo de generar comunidades con plusvalía considerando su entorno físico, económico, legal y social. Los Planes Maestros incluyen los marcos legales y la definición de etapas que permiten el desarrollo del mismo de manera sustentable e incluyen una propuesta espacial de diseño, así como, entre otros, las vialidades, tamaño y forma de los macrolotes y parques. Asimismo, incluyen una propuesta normativa que sirva como la base reguladora de las futuras construcciones, así como una propuesta de gestión.

“Plazo de Vigencia de la Emisión”

significa 10 (diez) años, que equivalen a aproximadamente 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar prórrogas de dicha fecha por plazos adicionales.

“Políticas de Valuación”

significa el mecanismo de valuación llevado a cabo por Valuadores Inmobiliarios conforme a lo señalado en el Anexo I del Fideicomiso para determinar el valor razonable de mercado (*fair market value*) de los activos inmobiliarios relacionados con las Inversiones.

“Porcentaje de Coinversión”

significa, **(i)** para el Coinversionista, el 5% (cinco por ciento), y **(ii)** para el Fiduciario, el 95% (noventa y cinco por ciento) de la suma de las aportaciones requeridas para llevar a cabo cada una de las Inversiones.

“Prospecto”

significa el presente Prospecto de colocación de los Certificados Bursátiles y sus anexos.

<u>"Proyecto"</u>	significa los proyectos para la realización de Desarrollos Inmobiliarios a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria.
<u>"Régimen de Inversión"</u>	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.1 del Contrato de Fideicomiso.
<u>"Régimen de Inversión Supletorio"</u>	tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 19.2 del Contrato de 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.
<u>"Rendimiento Total"</u>	significa la tasa interna de retorno total en Pesos sobre el Monto Total de la Emisión, calculada a partir de la Fecha de Emisión Inicial considerando las Distribuciones del Fideicomiso acumuladas realizadas hasta la Fecha de Cálculo.
<u>"Reporte de Distribuciones"</u>	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 Bolsa, 8 (ocho) Días Hábiles antes de una Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.
<u>"Representante Común"</u>	significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple 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.
<u>"Requisitos de Elegibilidad"</u>	significan los criterios y parámetros para elegir a los Proyectos en los que se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso, mismos que se describen en la sección <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones</i> .
<u>"Reserva para Gastos"</u>	significa la reserva que se constituya y mantenga conforme al Contrato de Fideicomiso en la Cuenta General por la cantidad de \$53,502,302.33 (cincuenta y tres millones quinientos dos mil trescientos dos Pesos 33/100). 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 fondear inicialmente la Reserva para Gastos. El Administrador deberá durante el Periodo de Inversión 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. Al término del Periodo de Inversión, deberán mantenerse recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos por la cantidad de \$53,502,302.33 (cincuenta y tres millones quinientos dos mil trescientos dos Pesos 33/100) o menos, siempre y cuando al menos se mantenga en esta Cuenta de Reserva para Gastos una cantidad equivalente a un año y medio de Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso.

“Reserva para Gastos de Asesoría”

tiene el significado que se atribuye a dicho término en *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – II. 2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor – (i) Contrato de Fideicomiso Emisor – (E) Cuentas del Fideicomiso* de este Prospecto.

“Retorno Preferente”

significa una tasa interna de retorno del 10% (diez por ciento) anual en Pesos sobre el Monto Total de la Emisión, calculado a partir de la Fecha de Emisión Inicial o de la Fecha de Emisión Subsecuente según corresponda considerando las Distribuciones del Fideicomiso acumuladas realizadas hasta la Fecha de Cálculo.

“RNV”

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

“RUG”

significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

“SEDI”

significa el sistema electrónico de envío y difusión de información que a la Bolsa de que trate, le sea autorizado por la CNBV, incluyendo EMISNET.

“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 de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico.

“Seguros Contra Daños”

significa un contrato de seguro contra daños contratado en relación con cada uno de los Inmuebles de los Proyectos de las Sociedades Promovidas, para cubrir cualquier daño o menoscabo que pueda sufrir el Inmueble respectivo.

“SIEFORES”

significa las Sociedades de Inversión Especializada en Fondos para el Retiro.

“Sociedades Promovidas”

significa cualquier sociedad, entidad o fideicomiso, o cualquier conjunto de los mismos, de propósito específico constituido conforme a la legislación mexicana, que reciba una Inversión.

- “Tenedores”** significa los titulares de los Certificados Bursátiles que sean emitidos por el 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 Vehículo 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 a los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o de la moneda con base en la cual se realicen los cálculos de las inversiones por los Vehículos Paralelos.
- “TIIE”** significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio.
- “Título”** significa el título que ampare los Certificados Bursátiles elaborados de conformidad con las leyes y disposiciones legales aplicables, así como lo establecido en el Fideicomiso y en el Acta de Emisión.
- “Valuador Independiente”** significa cualquier Persona designada por el Comité Técnico que tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador, el cual podrá ser cualquier Persona que designe el Comité Técnico de entre aquéllos listados en el Anexo F del Contrato de Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando tenga la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones requeridas en términos del Contrato de Fideicomiso y señaladas por el Administrador, en el entendido que serán exclusivamente los Miembros Independientes del Comité Técnico quienes deberán calificar su independencia respecto del Fideicomiso.
- “Valuador Inmobiliario”** significa el valuador inmobiliario que en su caso contrate el Fiduciario mediante instrucciones previas y por escrito del Administrador, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- “Vehículo de Inversión”** significa cualquier vehículo de inversión, incluyendo fideicomisos o cualquier otro tipo de vehículos, constituidos o regulados por la legislación de cualquier jurisdicción, que se utilice como vehículo para realizar una Inversión en una Sociedad Promovida.

"Vehículo Paralelo"

significa cualquier vehículo de inversión, incluyendo fideicomisos o cualquier otro tipo de vehículos, constituidos o regulados por la legislación de cualquier jurisdicción, constituido o levantado por el Administrador o por alguna de sus Afiliadas, o en el que el Administrador o sus Afiliadas participen, cuya finalidad sea invertir conjuntamente con el Fideicomiso en uno o más Vehículos de Inversión.

I.2 Resumen Ejecutivo

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

Las referencias a “\$” o “Pesos” son a la moneda de curso legal en México. Las sumas (incluidos porcentajes) que aparecen en este Prospecto pudieran no ser exactas debido a redondeos realizados a fin de facilitar su presentación.

Participantes

Las partes principales de la operación se describen a continuación:

Participantes	Nombre	Papel a desempeñar
	Administradora CKDelta, S.A. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	Delta Propiedades Industriales, S.A. de C.V.	Coinversionista
	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario	Fiduciario
	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Representante Común
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver	Agente Estructurador
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador

La Operación

El propósito de la presente operación es llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles entre los inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas. El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir, directamente en Sociedades Promovidas o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, el Monto Invertible para la realización de los Proyectos.

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 Tenedores. Los Certificados Bursátiles son valores cuyo rendimiento se encuentra vinculado a activos subyacentes que otorgan derechos sobre sus frutos o productos, dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir alguna cantidad por concepto de principal e intereses.

Los Certificados Bursátiles incorporan en favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso. El monto de las Distribuciones del Fideicomiso, en su caso, dependerá del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual son emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que se realicen directamente por el Fideicomiso o a través de los Vehículos de Inversión.

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

El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir, directamente en Sociedades Promovidas o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, el Monto Invertible en Sociedades Promovidas para la realización de los Proyectos.

Durante el Periodo de Inversión o, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Coinversionista y el Fiduciario realizarán las Aportaciones del Coinversionista y las Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso — (c) Contratos y Acuerdos — (iii) Contrato de Coinversión* de este Prospecto.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, el Fideicomiso contratará a Administradora CKDelta, S.A. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones, la identificación e implementación de Desinversiones, la supervisión y coordinación de los Proyectos; y la contabilidad, reporte y valuación contable del Fideicomiso, entre otras funciones.

La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso y de conformidad con lo dispuesto en los Documentos de la Operación, podrán aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para llevar a cabo las Inversiones en las Sociedades Promovidas para la realización de Proyectos, ya sea directamente o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión, o en su caso, cualquier Extensión del Periodo de Inversión.

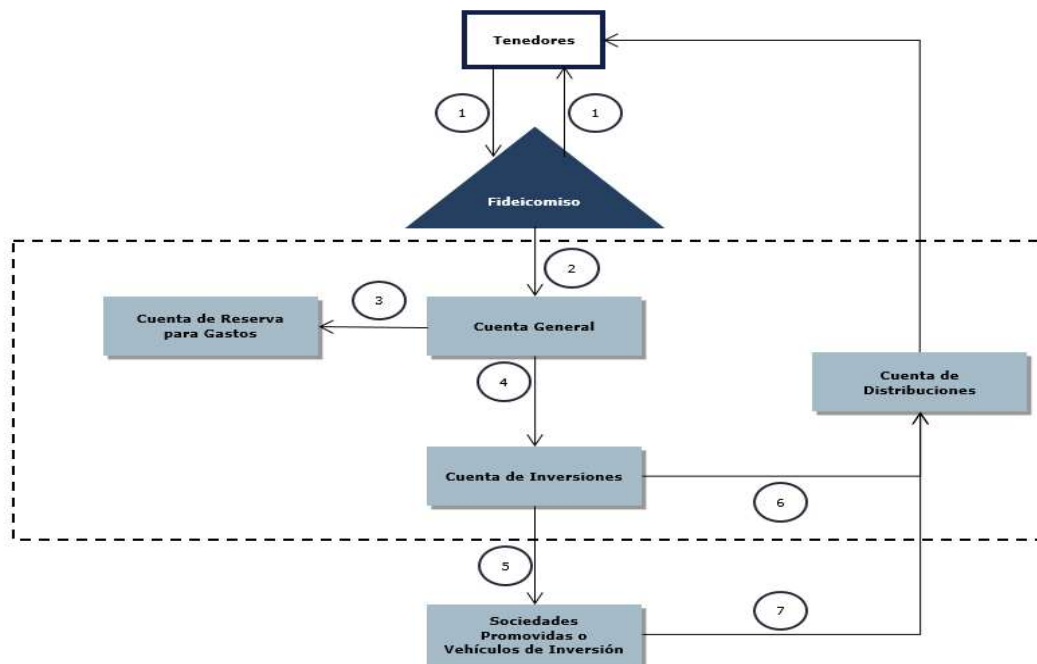
El Fideicomiso podrá obtener financiamiento con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos previstos en la Cláusula 11.12 del Fideicomiso.

Favor de ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.1 Descripción General* de este Prospecto para mayor información.

El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el capital de las Sociedades Promovidas e indirectamente en los Vehículos de Inversión consistirán en inversiones en México a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria para uno o más de los fines siguientes: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior, que cumplan con los Porcentajes de Coinversión y los Requisitos de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

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

A continuación se muestra de manera gráfica la estructura y los flujos de la operación, el Fideicomiso y sus respectivas cuentas, la relación con el Administrador, así como de las Sociedades Promovidas y los Vehículos de Inversión:



(1) El Fideicomiso emite los Certificados Bursátiles y los Tenedores los adquieren por medio de la Bolsa.

(2) La Cuenta General recibe los recursos derivados de la Emisión Inicial neta de comisiones del Intermediario Colocador. Con cargo a dicha cuenta y por instrucción del Administrador, el

Fiduciario pagará los Gastos de Emisión y Colocación. Los recursos derivados de las Emisiones Subsecuentes también se depositan en la Cuenta General.

(3) La Cuenta de Reserva para Gastos operará de la siguiente forma:

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. Al término del Periodo de Inversión, los recursos depositados en esta cuenta deberán ser suficientes para cubrir, por lo menos, la Reserva para Gastos.

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 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

Adicionalmente, el Administrador instruye al Fiduciario para que separe, de la Cuenta General, los recursos suficientes para constituir la Reserva para Gastos de Asesoría por un monto de \$10'000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.). Una vez que el monto de la Reserva para Gastos de Asesoría sea agotado, existirá la obligación del Fiduciario de transferir o destinar 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.

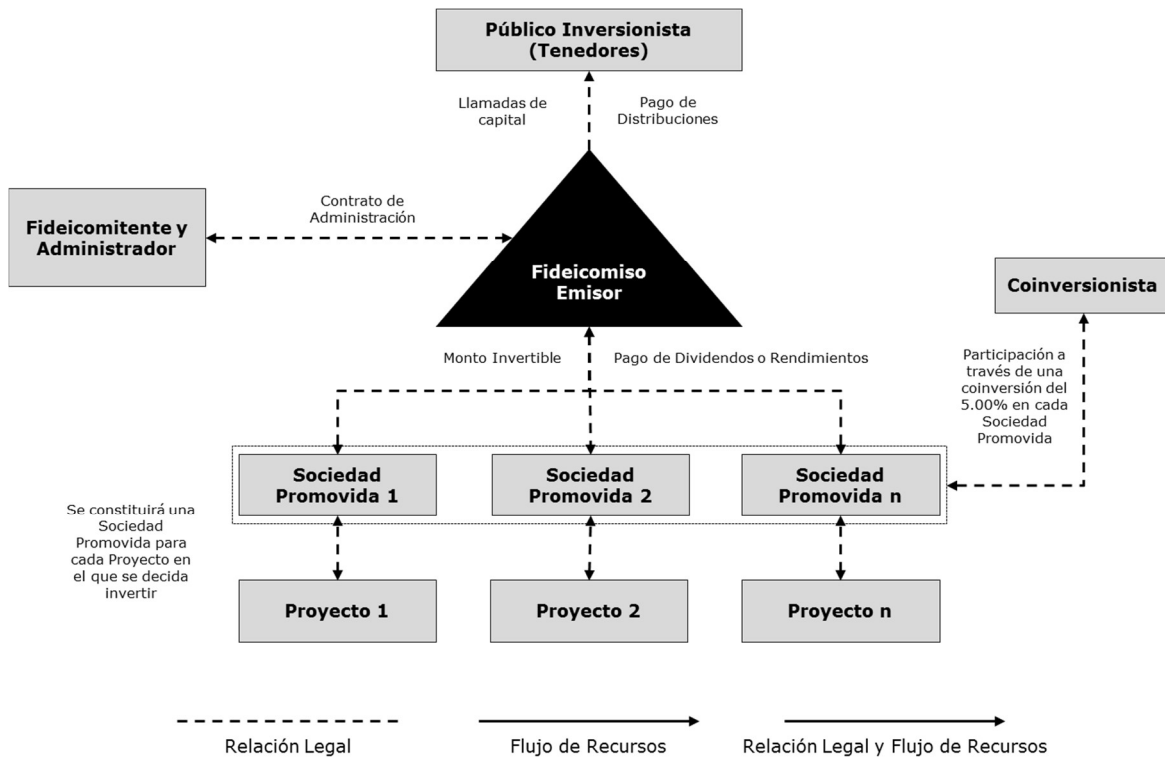
(4) Una vez pagados los Gastos de Emisión y Colocación y habiéndose fondeado la Cuenta de Reserva para Gastos, el Fiduciario depositará el Monto Invertible en la Cuenta de Inversiones con cargo a la Cuenta General.

(5) 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.

(6) 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.

(7) En la Cuenta de Distribuciones se depositarán todas las Desinversiones y el Efectivo Excedente. 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 Distribuible en esta Cuenta de Distribuciones por concepto de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

Una vez que el Fideicomiso haya realizado la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles y se haya llevado a cabo la oferta pública restringida y el registro en el RNV, la estructura de la operación quedará constituida como sigue:



Objeto de la Operación y Características Principales de las Inversiones en las Sociedades Promovidas

El Fideicomiso tiene como objetivo principal realizar Inversiones en Sociedades Promovidas para la realización de Proyectos ya sea directamente o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, con apego a los Porcentajes de Coconversión y Requisitos de Elegibilidad. Lo anterior, en el entendido que las Sociedades Promovidas no podrá realizar Inversiones en los sectores detallados en el Anexo K del Fideicomiso.

El objetivo fundamental de dichas sociedades será realizar Inversiones para el desarrollo de Proyectos en México para su posterior monetización por medio del arrendamiento, desarrollo y/o venta de los Inmuebles o macro lotes.

El capital social de las Sociedades Promovidas estará integrado principalmente por una parte del monto de la inversión correspondiente al Proyecto por el cual se creó dicha Sociedad Promovida. Dichas cantidades provendrán de las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversorista.

Como regla general y con excepción de aquellos casos en que la legislación aplicable requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, las decisiones relacionadas

con las Inversiones y los Proyectos serán tomadas por el Administrador o el Comité de Inversiones según corresponda quienes a su vez darán instrucciones al Fiduciario.

Las Inversiones deberán ser consistentes con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR, su Reglamento y las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Las Inversiones deberán realizarse en sociedades mexicanas.

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 lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que (i) no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del 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 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**"). Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en las Cláusulas 13.1.12 y 9.3.4.1 inciso (d) del Fideicomiso en relación con asuntos que representen un Conflicto de Interés.

Una vez aprobadas las Inversiones por la Asamblea de Tenedores o por el Comité Técnico, según corresponda, de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones, el Administrador podrá reinvertir, o instruir al Fiduciario o al Vehículo de Inversión respectivo, que se reinviertan la totalidad o parte de los recursos originados por una Inversión en particular de conformidad con las instrucciones del Administrador hasta por el monto máximo de las Aportaciones del Fideicomiso realizadas en dicha Inversión. Lo anterior, en el entendido que la reinversión de los recursos originados por una Inversión en particular únicamente podrán ser reinvertidos en esa misma Inversión y en ningún caso en una Inversión distinta. Para efectos de claridad, no se considerarán como Inversiones distintas o independientes entre sí a cada una de las fases o etapas que conformen un mismo Proyecto objeto de una Inversión.

El Comité de Inversiones en su análisis deberá considerar las políticas que se incluyen al Fideicomiso como Anexo L.

Las Inversiones en los Proyectos estarán sujetas al esquema de comisiones que se incluyen en el Anexo M del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas sean aprobadas por el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría simple de sus Miembros Independientes o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones.

Podrán participar personas distintas al Fiduciario y al Coinversionista en las Sociedades Promovidas, según lo determine el Administrador, en cuyo caso la Coinversión del Fiduciario, y del Coinversionista se podrá canalizar a través de un Vehículo de Inversión que a su vez se asociará con el tercero en la Sociedad Promovida o en el Vehículo de Inversión mismo, según determine el Administrador. 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.

Coinversión

El Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista. Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista las cuales serán por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Promovida correspondiente.

Las Aportaciones del Coinversionista deberán ser aportadas a la Sociedad Promovida de la misma manera y en los mismos términos y condiciones económicas en que el Fiduciario lleve a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, conforme a los términos y plazos señalados en el Contrato de Fideicomiso.

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.

En los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista cubrirá en proporción a la Aportación del Coinversionista, los Gastos de Inversión respecto de cada Inversión realizada o cada propuesta de Inversión rechazada de acuerdo a los Niveles de Autorización de Inversiones.

El Coinversionista mantendrá las Aportaciones del Coinversionista por el mismo tiempo que el Fideicomiso mantenga las Aportaciones del Fideicomiso.

El Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de las Aportaciones del Coinversionista realizadas en la Sociedad Promovida.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión, el Coinversionista se obliga a restituir las cantidades que le sean entregadas y que no haya tenido derecho a recibir, con la finalidad de que dicha cantidad sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Fideicomiso.

El Coinversionista se compromete a no otorgar los flujos del Fideicomiso como garantía de los financiamientos que en su caso contrate a fin de realizar las Aportaciones del Coinversionista.

Plan de Negocios

El Fideicomiso invertirá en Desarrollos Inmobiliarios en México para la posterior realización de los beneficios de las Inversiones dentro de los plazos del Fideicomiso. Dentro de los Requisitos de Elegibilidad que deberán de cumplir los Proyectos, se encuentran las siguientes características:

Enfoque preponderantemente en los segmentos de mercado del B al C+

El producto objetivo estará enfocado al segmento de la pirámide de población con mayor densidad demográfica en el segmento B y C+ sin descartar los demás segmentos incluidos dentro del rango A a C. Dicha estrategia aumenta el tamaño del mercado meta y nos permitirá tener mayores absorciones en los productos en venta que agilizará el desarrollo de los proyectos de edificación. Dicho nicho está buscando mejores oportunidades de vivienda cercanos a centros de desarrollos donde puedan encontrar los suficientes equipamientos urbanos para tener una mejor calidad de vida. Para los productos comerciales, industriales, del sector salud, educación, hotelero o de oficinas, el nicho se amplía dependiendo de la ubicación.

Proyectos que se puedan desarrollar, estabilizar y vender durante el plazo de vigencia del Fideicomiso

El plazo de desarrollo será distinto en función del tamaño del Proyecto. En todo caso, la construcción, estabilización y venta se logrará en plazos que no excedan el Plazo de Vigencia de la Emisión para permitir la maduración de los Proyectos y maximizar su plusvalía.

Rendimiento objetivo por Proyecto del 16% al 22% bruto anual, antes de impuestos y gastos.

El rendimiento objetivo será una mezcla de niveles de riesgo e intensidad de capital derivada de cada Proyecto. Se calcula a partir del inicio de la Inversión en cada una de las Sociedades Promovidas y hasta su salida. Dicho rendimiento considera los flujos apalancados antes de su tratamiento fiscal, gastos y comisiones del Fideicomiso.

Destino de los Proyectos

Actualmente se cuenta con oportunidades de inversión identificadas lo suficientemente avanzadas para ser presentadas para su autorización e iniciar su desarrollo de manera inmediata. El enfoque del Administrador será identificar oportunidades de inversión en ubicaciones en crecimiento, con socios desarrolladores calificados y experimentados en el nicho y con giros que se complementen para minimizar riesgos de mercado, los cuales incluyen uso comercial, Vivienda Vertical y Horizontal en venta, Oficinas, Hoteles, Industrial, Salud, Educación y Urbanización. Al contemplar este rango de usos diversos, el Administrador tendrá la posibilidad de identificar las oportunidades inmobiliarias que se encuentren en un momento positivo de su ciclo inmobiliario, disminuyendo riesgo al no estar especializado en un giro específico.

La selección del Proyecto se realizará en función de las características de cada terreno y la oportunidad de mercado que se identifique, así como la asociación con el desarrollador local que demuestre las mejores prácticas y la experiencia probada en el nicho, sector y localidad del proyecto específico.

A. Etapas de Ejecución de los Proyectos

El Administrador llevará un control y seguimiento exhaustivo durante el proceso inmobiliario enfocado a la administración de riesgos, dividido en cuatro grandes etapas:



PLANEACIÓN

Selección y análisis de:

- Proyectos inmobiliarios
- Desarrolladores



AUTORIZACIÓN

- Presentación del plan de inversión
- Autorización con Comités correspondientes
- Estructuración de los vehículos de inversión



EJECUCIÓN

- Pre-desarrollo: diseño del proyecto, obtención de permisos, elaboración de estudios especializados y producción de marca
- Desarrollo: urbanización y construcción
- Comercialización: estabilización de los proyectos
- Operación: preparación para la venta



VENTA

- Definición del momento óptimo de cuándo, cómo y a quién vender
- Negociación y cierre de venta

1. Etapa de Planeación

(a) Selección y análisis de proyectos inmobiliarios

El Administrador cuenta con un Equipo Dedicado a la identificación de nuevas oportunidades que se mantiene actualizado sobre las tendencias de mercado y nichos competencia, para lograr identificar anticipadamente las proyecciones de crecimiento y oportunidades de inversión.

El proceso de análisis se realiza en las siguientes fases:

- Evaluación técnica: se identifican las amenazas y oportunidades de la ubicación en función de sus características físicas tales como topografía, mecánica de suelo, hidrografía, etc. Esta etapa incluye un análisis preliminar de la normatividad permitida del predio de manera que se identifique correctamente su potencial, así como las condiciones de infraestructura de la ubicación para proyectar los costos correctos e incorporarlos.
- Evaluación de mercado: permite sondear por un lado el valor comercial del predio en función de lo que se ofrece en el mercado y, por otro, se identifica su valor en función

de los proyectos que pueden ser factibles a desarrollar. Para dicho efecto se analiza la ciudad y su potencial de manera que se definan los supuestos principales tales como niveles de renta, absorciones, precios de salida, características del producto, etc.

- Evaluación Legal: se realiza un proceso de *Due Diligence* preliminar para revisar el estatus legal del predio y definir la factibilidad del Proyecto.
- Factibilidad financiera de la ubicación: se comprueba que el precio de la tierra haga sentido con un rendimiento mínimo esperado para el tipo de Proyecto en un plazo determinado.

Una ventaja competitiva del Administrador es la localización anticipada de oportunidades. Por la naturaleza de las Inversiones, el Administrador constantemente analizará las diferentes regiones de México para identificar zonas con alta factibilidad para el desarrollo de los Proyectos, lo que le permitirá tener una rápida respuesta al momento de adquirir terrenos.

Otra de las fortalezas del Administrador es la red de relaciones con la que cuenta y que le permite, en muchos casos, analizar proyectos antes de que lleguen al resto del mercado.

(b) Selección y análisis del desarrollador

Administrador buscará y seleccionará a los desarrolladores con proyectos que se apeguen a los Requisitos de Elegibilidad para enriquecer el portafolio de oportunidades. Se buscará que los desarrolladores potenciales cuenten con experiencia probada, con sistemas de rendición de cuentas, alineación de incentivos y mejores prácticas.

La selección del desarrollador es crucial para lograr el éxito del proyecto. Por tal motivo, el Administrador cuenta con un proceso de *Due Diligence* minucioso para reducir los posibles riesgos durante el proceso de desarrollo:

- Análisis de antecedentes legales del desarrollador;
- Validación de experiencia; se realizan visitas a los proyectos referencia para hacer una auditoria de calidad en diseño, construcción, operación y marca. Este análisis incluye encuestas al cliente final que reside en el proyecto, así como a los contratistas que lo construyeron y las recomendaciones del banco o institución que financió el proyecto;
- Análisis de compatibilidad con el perfil del Administrador en términos de buenas prácticas en el diseño y construcción de los inmuebles;
- Validación de sus relaciones con las autoridades locales para lograr los estudios y la obtención de los permisos necesarios;
- Confirmación de su capacidad financiera para asegurar su participación como socio inversionista;
- Análisis de su estructura corporativa para asegurar una confiable toma de decisiones;
- Análisis de su estructura de comisiones para asegurar que estén dentro de un marco de mercado y enfocadas al éxito del proyecto con un componente importante en el honorario de éxito.

2. Etapa de Autorización

Una vez que se haya validado la factibilidad del Proyecto en el terreno en cuestión y al socio desarrollador, así como su apego a los Requisitos de Elegibilidad, se procederá conforme lo establecido en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del*

3. Etapa de Ejecución

La etapa de ejecución se divide a su vez en cuatro fases:

(a) Pre-desarrollo

Durante la etapa de pre-desarrollo, se lleva a cabo la planeación del proyecto así como la elaboración de la documentación requerida para el inicio de su construcción. El entregable más importante de esta etapa es la planeación del proyecto para su etapa de construcción, ya que define los riesgos y amenazas visualizando una ruta crítica que permita mantener el enfoque en el tiempo y calidad del producto final. Las actividades más importantes en este apartado son: el proceso completo de diseño, la elaboración de estudios y gestión de permisos, la obtención de factibilidades de servicios, el diseño de marca y la estrategia de venta.

Dependiendo del giro del proyecto, durante la etapa de diseño se detona una fase de pre comercialización donde se definen las anclas en el caso de los proyectos comerciales, o bien, se prueba la aceptación del producto en proyectos en venta con estrategias de preventa. Una vez obtenida esta información, se regresa a la última etapa del diseño con el propósito de incluir en los documentos constructivos finales los requerimientos del cliente final que se hayan identificado.

(b) Desarrollo

La etapa de urbanización (para el caso de urbanización de tierra) o de construcción (para el caso de edificación), contempla la administración, seguimiento y control de los proveedores y contratos asignados para asegurar la calidad en tiempo y forma del producto final.

(c) Comercialización

El esfuerzo de comercialización puede iniciarse desde la etapa de pre-desarrollo dependiendo del giro del proyecto. El objetivo principal es la estabilización de los proyectos ya sea mediante arrendamientos o ventas de los productos finales. El Administrador tendrá la responsabilidad de velar por que la estrategia de precios maximice la rentabilidad del negocio cuidando los mercados competencia así como previniendo en la medida de lo posible, escenarios económicos adversos.

(d) Operación

Durante la etapa de operación, se preparará el Inmueble para su venta mediante su estabilización buscando maximizar los resultados del ingreso neto operativo, específicamente en proyectos que requieran arrendarse, con el objetivo principal de maximizar el precio final de venta.

4. Etapa de Venta

Todos los Proyectos de desarrollo, en arrendamiento o venta, tendrán un mecanismo de salida, buscando la maximización del retorno para los inversionistas vendiendo en el momento correcto, al mejor cliente y en las condiciones que más favorezcan la rentabilidad del Proyecto. Los esquemas de venta pueden ser al cliente final, a fondos privados e institucionales o bien a FIBRAs, dependiendo del giro y tamaño de inversión.

B. Estrategia de Inversión

El Administrador realizará Inversiones que generen retornos atractivos para los inversionistas, a través de Proyectos que llevará a cabo con desarrolladores reconocidos en las diferentes regiones del país. Se buscarán Proyectos con énfasis en los estados y ciudades en los que se perciban condiciones demográficas y económicas favorables.

Para asegurar el máximo rendimiento posible, el Administrador tendrá en todo momento un enfoque de administrador de riesgos en todos sus procesos; buscando anticipar los escenarios más complicados derivados de los cambios económicos, de mercado, contractuales, entre otros.

La estrategia de inversión estará basada en tres principales argumentos que definen al Administrador:

1. Gobierno Corporativo

Se regirá a través del Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Inversiones correspondiente. Lo anterior, en el entendido que el Comité Técnico, estará integrado una mayoría de Miembros Independientes, buscando que la toma de decisión sea lo más institucional y fundamentada posible. El Administrador estará constituido por un Equipo Dedicado y alineado a resultados, que en su mayoría ha trabajado de manera conjunta y con experiencia en el sector.

2. Ejecución Ordenada

El Administrador tiene experiencia de ejecución probada tanto en administración de fondos nacionales como extranjeros. Asimismo, cuenta con experiencia como desarrollador, lo cual le genera una ventaja para la detección de riesgos y amenazas de la industria inmobiliaria que le permitan tomar decisiones de forma institucional y ordenada.

3. Oportunidad Inmobiliaria

El Administrador cuenta con un proceso probado y eficiente de selección de proyectos y desarrolladores, con lo cual podrá adelantarse a las dinámicas del mercado para identificar oportunidades de desarrollo y construir los mejores mecanismos de asociación con el desarrollador que más experiencia tenga en el nicho y la localidad identificada.

Adicionalmente, el Administrador cuenta con una gran red de contactos institucionales como bancos y Fibras inmobiliarias (Fibra Monterrey) que le permiten tener acceso a proyectos y socios desarrolladores que no son expuestos en el mercado de forma convencional.

Finalmente, el Administrador cuenta con una cantidad robusta de oportunidades inmobiliarias previamente identificadas, principalmente ubicadas en la zona donde el Administrador tiene mayor influencia, que le permitirán utilizar una parte importante de los recursos obtenidos de manera casi inmediata a la constitución del Fideicomiso.

Calendario de Inversiones, y en su caso, de Desinversiones

Inversiones

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, ya sea directamente en Sociedades Promovidas o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, 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 y siempre y cuando se obtenga la autorización correspondiente, cada una de las Sociedades Promovidas o 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, dando lugar, en su caso, al inicio del Periodo de Desinversión.

Desinversiones

(i) Aprobación de Desinversiones.

(A) en el caso que la potencial Desinversión represente 5% (cinco por ciento) o más, pero 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, con independencia de que dichas 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 desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola, el Administrador deberá someter dicha potencial Desinversión al Comité Técnico, el cual resolverá conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

(B) en el caso que la potencial Desinversión represente 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, el Administrador deberá someter dicha potencial Desinversión a la Asamblea de Tenedores, la cual resolverá conforme a lo previsto en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso.

(C) en el caso que la potencial Desinversión represente menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (conforme a los criterios descritos en el inciso (A) y (B) anteriores), el Administrador podrá resolver sobre la misma.

(ii) Periodo de Desinversión. Una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual el Administrador realizará el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente durante el Periodo de Inversión) de las Sociedades Promovidas y/o Vehículos de Inversión, encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad a nivel de las Sociedades Promovidas que se canalizará en forma de dividendos o de cualquier otra forma al Fideicomiso y al Coinversionista conforme al Porcentaje de Coinversión. 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.

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 I. *INFORMACIÓN GENERAL – (c) Riesgos relacionados con los Proyectos* de este Prospecto, las Inversiones cuentan con liquidez limitada, lo cual podría afectar la posibilidad del Fideicomiso para realizar las Desinversiones dentro de los plazos inicialmente previstos, o desinvertirlas en su totalidad.

A continuación se presenta el calendario de Inversiones y Desinversiones indicativo a manera de ejemplo:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Inversiones	20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%					
Desinversiones					0%-20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%

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

Si bien el Administrador realizará todos los esfuerzos razonables para cumplir con los objetivos fijados, 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 causas, incluyendo el desarrollo del negocio de las Sociedades Promovidas, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podría no contar con los recursos necesarios para realizar distribuciones. No puede asegurarse que el porcentaje objetivo de retorno del vehículo se alcanzará. En virtud de lo señalado anteriormente, no es posible calendarizar las fechas en las que los Tenedores podrán recibir distribuciones.

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

Como parte de la cascada de Distribuciones que se describe a detalle más adelante, los Tenedores tendrán derecho a recibir (siempre y cuando las Inversiones generen los flujos y rendimientos necesarios) un Retorno Preferente, antes de que se distribuya cualquier cantidad por concepto de las Distribuciones del Fideicomiso al Administrador equivalente al 9% (nueve por ciento) anual en Pesos sobre el Monto Total de la Emisión.

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo del Retorno Preferente y la fecha de pago del mismo. Los cálculos correspondientes al Retorno Preferente así como a las Distribuciones conforme a las Cláusulas 12.1 y 12.1.1 del Fideicomiso, deberán ser confirmados posteriormente por el Auditor Externo.

Lo anterior, en el entendido que el Monto de la Emisión Inicial depositado en la Cuenta General se tomará en cuenta para el cálculo del Retorno Preferente desde la fecha en que dicho monto haya sido efectivamente depositado. A su vez, las cantidades depositadas en la Cuenta General por concepto de Emisiones Subsecuentes se tomarán en cuenta para el cálculo del Retorno Preferente desde la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá determinar y/o calcular las cantidades que por concepto de Distribuciones del Fideicomiso o Retorno Preferente tengan derecho a recibir los Tenedores bajo las disposiciones de la Cláusula 12.1.1 del Contrato de Fideicomiso o cualquier otra cantidad que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso se deba distribuir o pagar a los Tenedores, al Administrador o cualquier persona con derecho bajo el mismo.

Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2. — Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (c) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso — (D) Distribuciones de este Prospecto.

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

(a) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse 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 a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier modificación en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

En el supuesto referido en el inciso (iii) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** sean Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas y/o de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, 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.

Se requerirá del consentimiento del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea de Tenedores, para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, cuando se haya efectuado la primera Llamada de Capital y del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea de Tenedores para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, que se realice previo a ese momento.

(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 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros designados 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 calificará respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso como de administrador así como de los Vehículos de Inversión.

(c) El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades indelegables:

- (i)** autorizar las Emisiones Subsecuentes cuando corresponda de acuerdo con los Niveles de Autorización de Inversiones;
- (ii)** 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 el Fideicomiso;
- (iii)** aprobar la adquisición o enajenación de activos, así como las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse, cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones 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 o enajenaciones 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;
- (iv)** aprobar Desinversiones que pretendan realizarse 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 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 desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (v)** aprobar, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, cualesquier operaciones con Personas Relacionadas relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas y/o de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un Conflicto de Interés, con las limitaciones que se señalan en el Fideicomiso;
- (vi)** 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;
- (vii)** verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (viii)** instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en el Título;
- (ix)** en caso de que se requiera reemplazar a un Funcionario Clave Tipo A, revisará los perfiles del o los posibles sustitutos, y en su caso aprobará su designación, sometiendo dicha designación a la ratificación de la Asamblea de Tenedores;
- (x)** aprobar por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico el reemplazo de los Funcionarios Clave Tipo B en los términos descritos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración;

- (xi)** 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;
 - (xii)** establecer las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;
 - (xiii)** contratar o sustituir a asesores legales, financieros, fiscales y/o contables;
 - (xiv)** aprobar los términos y condiciones del Seguro de Responsabilidad Profesional que deberá contratar el Fiduciario;
 - (xv)** las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso;
 - (xvi)** realizar, junto con el Fiduciario, todas aquellas actividades, facultades y obligaciones establecidas en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos; y
 - (xvii)** en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.
- (d)** En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Representante Común revelará tal situación al público inversionista a través de la Bolsa y el SEDI.
- (e)** 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 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 Bolsa y el SEDI.
- (f)** 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; y **(ii)** el derecho a solicitar que se aplaze 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 o en caso de que la convocatoria no haya sido publicada conforme a lo dispuesto en la Cláusula 9.3.2 del Fideicomiso.
- (g)** 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.

(h) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones.

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de este inciso, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(i) Los Tenedores deberán aprobar, mediante Asamblea 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 de las Sociedades Promovidas, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(B)** que representen un Conflicto de Interés.

En el supuesto referido en el inciso (i) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en cualquiera de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (A) y (B) del párrafo inmediato anterior.

(j) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

Distribuciones

El objetivo primordial de la inversión en el capital de las Sociedades Promovidas e indirectamente en los Vehículos de Inversión es **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior, que cumplan con los Porcentajes de Coinversión y los Requisitos de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán aplicados siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso a las que hacen referencia las Cláusulas Octava y Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso, se hará **(i)** en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso siempre y cuando exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), según lo determine el Administrador; **(ii)** por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso; o **(iii)** en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso, estando obligado a notificar por escrito y de manera oportuna al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso. Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a la determinación del Administrador y a que exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100).

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso, se realizará por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realizará el depósito del pago en la cuenta que Indeval señale, para que este lo acredite a los Tenedores de los Certificados Bursátiles antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última distribución, ésta se deberá instruir a Indeval contra la devolución del Título.

El Fiduciario deberá dar aviso a la CNBV, a la Bolsa y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores y la fecha de la distribución correspondiente, en el entendido que para la última distribución que se realice al amparo del Título, ésta deberá instruirse a Indeval, con la misma anticipación y contra la entrega del Título.

En cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, siempre y cuando exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), con base en la instrucción que reciba del Administrador (con excepción del inciso (iii) siguiente), el Fiduciario realizará las Distribuciones del Efectivo Distribuible de conformidad con la siguiente prelación de pagos:

(i) primero, al pago o reembolso de los Gastos de Mantenimiento y los Gastos de Inversión 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 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, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas iguales al Monto Total de la Emisión;

(iv) cuarto, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas que satisfagan el Retorno Preferente respecto del Monto Total de la Emisión;

(v) quinto, del remanente, el 40% (cuarenta por ciento) a los Tenedores, y el 60% (sesenta por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, hasta que el Administrador, en tal carácter, haya recibido distribuciones acumuladas por este concepto equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador de conformidad con el numeral (iv) anterior y el presente numeral (v); y

(vi) sexto, del remanente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, y el 20% (veinte por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar.

Devoluciones de Exceso de Distribuciones. Si el Administrador recibe distribuciones totales acumuladas conforme a los numerales (v) y (vi) anteriores que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador conforme a los numerales antes mencionados, el Administrador deberá reembolsar al Fiduciario dichas cantidades excedentes, dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación y distribución final. El Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata con base en el número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dichos Tenedores) a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

En caso de que el Administrador no entregue dichas cantidades en exceso al Fiduciario dentro del plazo de 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación y distribución final, el Administrador deberá pagar intereses moratorios sobre las cantidades excedentes no entregadas durante el período que inicia, pero excluye, el Día Hábil siguiente la fecha de incumplimiento, y que termina, e incluye, la fecha en dicha suma sea pagada en su totalidad, a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 (trescientos sesenta) días y por el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago) igual a multiplicar por 2 (dos) la TIIE más 5 (cinco) puntos porcentuales, en el entendido que Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de lo señalado en este apartado.

Penalizaciones e Intereses Moratorios. Cualquier ingreso derivado de periodos de cura o penalizaciones a un Tenedor, no deberán considerarse provenientes de una Inversión para su Distribución, sino como recursos para ser invertidos.

Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2. Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (c) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (D) Distribuciones de este Prospecto.

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 respectivo y en el Acta de Emisión, incluyendo entre otros:

- 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. 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.

- 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.

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

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de este inciso, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

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

El Administrador

Administradora CKDelta, S.A. de C.V. actuará como Administrador del Fideicomiso en la presente Emisión. Para ello, celebrará el Contrato de Administración con el Fiduciario. El Administrador llevará a cabo: **(i)** la selección y aprobación de los Inmuebles en los que se podrían desarrollar los Proyectos; **(ii)** la selección y aprobación de los socios desarrolladores ; **(iii)** la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario a través de las Sociedades Promovidas o de los Vehículos de Inversión; **(iv)** la supervisión de la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Inmuebles para su desarrollo como Proyectos; **(v)** la supervisión y coordinación de los esfuerzos para realizar las construcciones en términos de los Proyectos; **(vi)** la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta o venta de los Inmuebles de los Proyectos y la cobranza de los mismos; **(vii)** la administración de cada una de las Inversiones; y **(viii)** la determinación de llevar a cabo las Desinversiones. Por tal razón, la celebración de los actos jurídicos correspondientes a la formalización de una Inversión en un Proyecto se hará por el Administrador o por cualquier otra persona previa aprobación del Comité de Inversiones, el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de 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 cualquier Institución integrante de Invex Grupo Financiero o 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 Fideicomiso;

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

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

Comisión Anual del Administrador

Como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá:

(a) durante el Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión anual equivalente a la suma de, en cualquier fecha de determinación (que será un día antes de que el Administrador envíe al Fiduciario la notificación de pago mensual correspondiente) **(i)** la cantidad que resulte de aplicar 1.50% (uno punto cincuenta por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el monto efectivamente aportado por los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso (sin considerar Gastos de Emisión y Colocación y la Reserva para Gastos de Asesoría), y **(ii)** la cantidad que resulte de aplicar 1.45% (uno punto cuarenta y cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente sobre los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

(b) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente al 1.50% (uno punto cincuenta por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido 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.

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

Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establecerá un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá, entre otras funciones, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión 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. El Comité de Inversiones estará integrado por 5 (cinco) miembros y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

En las sesiones del Comité de Inversiones se llevará a cabo la discusión y análisis de factibilidad de los Proyectos, así como los ingresos y egresos estimados, con el fin de obtener un modelo detallado con las proyecciones de los flujos y el desempeño estimado de cada Proyecto. Asimismo, en el Comité de Inversiones también se discutirán las distintas alternativas de estructuración para las potenciales inversiones.

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

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y sus decisiones, adoptadas conforme a las disposiciones 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 para aprobar **(i)** las operaciones 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 a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier modificación en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor – (c) Contratos y Acuerdos – (i) 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 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros designados deberán ser Miembros Independientes.

Para efectos de claridad, el Administrador estará obligado a nombrar el número de Miembros Independientes suficientes para que el Comité Técnico cuente en todo momento con el 75% (setenta y cinco por ciento) de 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. Dicho 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: **(a)** 1 (un) miembro propietario y su respectivo suplente, elegido por el Fideicomitente; y **(b)** 5 (cinco) Miembros Independientes y sus respectivos suplentes designados por el Fideicomitente.

El Comité Técnico inicial estará integrado de la siguiente manera:

Miembros Propietarios	Sexo	Suplentes	Sexo	Designado por:
Federico Garza Santos	Masculino	David Francisco Garza Santos	Masculino	Fideicomitente
Mario Gamboa Cavazos	Masculino	Juan Regino Gutiérrez Prado	Masculino	Fideicomitente Miembro Independiente
Emilio Jesús Marcos Charur	Masculino	Andrés H. Treviño	Masculino	Fideicomitente Miembro Independiente
Leticia Robles De las Fuentes	Femenino	Zita Horváth	Femenino	Fideicomitente

Miembros Propietarios	Sexo	Suplentes	Sexo	Designado por:
				Miembro Independiente
Ricardo O. López García	Masculino	Eutimio A Medellín Torres	Masculino	Fideicomitente Miembro Independiente
Ana Elías Calles Laborin	Femenino	Gerardo M. Gutiérrez Rodríguez	Masculino	Fideicomitente Miembro Independiente
Mario García Garza Secretario no miembro del Comité Técnico Sexo: Masculino				

Información biográfica de los miembros de nuestro Comité Técnico Inicial

Federico Garza Santos

El Sr. Garza Santos es empresario y actualmente presidente del consejo de administración de Desarrollos Delta. El Sr. Garza Santos es miembro del consejo de administración de Tres Vidas Acapulco, miembro del Consejo de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, miembro del Consejo del Centro Ecuestre San Pedro, A.C., miembro del Consejo de Promotora Ambiental, S.A. de C.V., miembro del Consejo del Centro de Estudios de Eugenio Garza Sada, A.C., miembro del Consejo de Pronatura Noreste, A.C., presidente del consejo de administración de Servicios MAPLE, S.A. de C.V. consejero del Patronato de Administración y Socio Fundador del Ballet Artístico de Monterrey, A.C., vice-presidente del consejo de Prosuperación Familiar Neolonesa, A.C. (SUPERA). El Sr. Garza Santos cuenta con una licenciatura en ingeniería industrial y de sistemas por el ITESM

Mario Gamboa Cavazos

El Sr. Gamboa es co-fundador y Director General de INTELIMETRICA, empresa de tecnología que desarrolla e implementa soluciones de analíticas avanzada para el sector financiero e industrial, a través de la aplicación de inteligencia artificial y el aprendizaje de máquinas. Adicionalmente, es co-fundador y socio de INTELIGENCIA CAPITAL, en donde brinda asesoría en temas de análisis cuantitativo para inversiones y asignación de activos, *behavioral finance*, así como el diseño y desarrollo de fondos personalizados. Del 2008 al 2013, se desempeñó como Director de *Equity Quantitative Strategies* en AQR CAPITAL MANAGEMENT, LLC y previamente fungió como Vicepresidente e Investigador Senior en el Investor Behavior Research Group de STATE STREET BANK. Cuenta con un Doctorado y una Maestría en Economía con especialización en *behavioral finance* por la Universidad de Harvard y la licenciatura en Economía por el ITESM. Ha sido Profesor de Finanzas de la EGAD Business School del ITESM y anteriormente fue investigador invitado de la Harvard Kennedy School y del National Bureau of Economic Research en los Estados Unidos.

Emilio Jesús Marcos Charur

El Sr. Marcos actualmente pertenece al equipo directivo de Arca Continental, donde es Director Ejecutivo de Administración y Finanzas. Fue Director de Operaciones de Bebidas México y Director de la División de Negocios Complementarios, además de liderar las áreas de Tesorería

y Compras en Embotelladora Arca. Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Tecnológico de Monterrey y tiene una maestría en Administración de la Universidad de Illinois.

Leticia Robles De las Fuentes

La Sra. Robles es actualmente Directora estatal de Nacional Financiera en Coahuila. Es Consejera del Tecnológico de Monterrey, Campus Saltillo. Ha sido Socia fundadora en dos consultorías, Desarrollos Clegg Robles y Proyectos Ziguart. Previamente fue Consejera independiente de Expansión Económica SOFOM y analista de la Unidad de Inequidad y Pobreza en el Banco Interamericano de Desarrollo. La Sra. Robles es Contadora Pública con especialidad en Finanzas del Tecnológico de Monterrey y tiene una maestría en Business Innovation en el Centro de Estudios Superiores de Diseño de Monterrey, actualmente está cursando una especialidad en Finanzas Corporativas por la Universidad de Pennsylvania, Wharton.

Ricardo O. López García

El Sr. López es actualmente el Vicepresidente de *Process Assesment Corporate SVP* en CEMEX. Ha desempeñado diversas funciones para el Comité de Administración y Auditoría, evaluando los niveles de exposición a riesgo operativo, mejorando y fortaleciendo los sistemas de control para la administración de riesgos. Previamente ocupó la vicepresidencia de Administración y Finanzas en CEMEX Egipto, fue Director de Contraloría en CEMEX Indonesia y en CEMEX Venezuela y ocupó diversos cargos en Corporación Vencemos Saca en Venezuela. Cuenta con una maestría en administración por Gonzaga University y es licenciado en Administración por Whitworth University.

Ana Elías Calles Laborin

La Sra. Elías Calles fungió como Directora de Treasury and Trade Solutions en Citibanamex donde lideró la estrategia de ventas y relación transaccional para clientes nacionales y globales, así como de los equipos de ventas de Cash Management y Comercio Internacional basados en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Previamente ocupó los cargos de Sector Head Treasury and Trade Solutions y Vicepresidente de Banca Corporativa en la misma institución. Cuenta con amplia experiencia en estrategias de venta, soluciones financieras y de operación de tesorería, para promover el crecimiento y la operación eficiente de los negocios, además de relaciones dentro de la Banca Corporativa. Es Contadora Pública por el Tecnológico de Monterrey graduada con mención Honorífica.

Información biográfica de los miembros suplentes de nuestro Comité Técnico Inicial

David Francisco Garza Santos

El Sr. Garza Santos es Director General y Presidente del Consejo de Grupo MADISA, empresa distribuye Caterpillar, Ingersoll Rand y otros equipos de construcción en México. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Comercial Essex, Axtel, Promotora Ambiental y Desarrollos Delta. Se ha desempeñado como Director independiente en Kansas City Southern y es miembro del Comité Consultivo de la EGADE. Es Licenciado en Administración de Empresas por el Tecnológico de Monterrey.

Juan Regino Gutiérrez Prado

El Sr. Gutiérrez es Director General de Imagen MYLM e Inmobiliaria Gutiérrez Prado. Tiene experiencia en el área de diseño, construcción y desarrollo de bienes y raíces desde la concepción de los proyectos inmobiliarios hasta la terminación y posteriormente la administración de ellos. Ha participado en el Consejo de Farmacias Benavides. Es Arquitecto por la Universidad Regiomontana de Monterrey.

Andrés H. Treviño

El Sr. Treviño es, actualmente, Vicepresidente de Administración y Finanzas de Supermercados Internacionales H-E-B, con base en Monterrey, México. Es responsable de las áreas de Contraloría, Planeación Estratégica y Financiera, Prevención de Pérdidas, Legal y Auditoría Interna. Previamente, desempeñó otras funciones como Sub-Director de Abarrotes, *Business Intelligence* y Mercaderías además de Planeación Financiera. En el 2002, estuvo en el corporativo de H-E-B Grocery Company en San Antonio, Texas como Gerente Administrativo. Obtuvo una maestría en administración de empresas por parte de MIT SLOAN SCHOOL OF MANAGEMENT. Cuenta con una licenciatura en ingeniería química y administración por el Tecnológico de Monterrey.

Zita Horváth

La Lic. Zita Horváth es actualmente socia fundadora del despacho legal Leal Islas & Horváth, S.C. desde 2007. LA Lic. Horváth ha asesorado múltiples empresas en la formación de corporaciones y estructuras empresariales, así como contratos comerciales, financieros y transacciones de capital privado complejos. Además, la Lic. Horvath es directora regional en Monterrey de la Asociación Mexicana de Capital Privado A.C. (AMEXCAP) desde el 2014. Cuenta con dos maestrías, una en derecho bancario, corporativo y financiero por Fordham University School of Law en Nueva York, EE.UU. y la segunda en derecho de litigio, métodos alternos y arbitraje en la Université Panthéon-Assas (Paris II) en París, Francia. Inicio su licenciatura en derecho, en la Universidad de Viena, Austria, y posteriormente otra por parte de la Universidad Regiomontana en Monterrey en agosto de 2004 que completó con honores. Es profesora invitada en las clases de *Private Equity* EGADE Business School, así como en los seminarios de EGADE sobre capital privado desde el 2013.

Eutimio A Medellín Torres

El Sr. Medellín es consultor fiscal enfocado en asesoría y planeación. Fue Director Corporativo de Impuestos en CEMEX durante 18 años y previamente colaboró en Alfa 16 años. Actualmente es Socio de la Asociación Nacional de especialistas fiscales de Monterrey (ANEFAC) y fue comisario en ella de 2011 a 2016. Es miembro del Instituto de Contadores Públicos de Nuevo León y del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, donde formó parte de la comisión fiscal y comisión fiscal internacional respectivamente. El Sr. Medellín ha sido expositor en diversos eventos fiscales nacionales e internacionales. Es Contador Público por la Universidad Regiomontana, de donde también tiene una maestría en estudios fiscales.

Gerardo M. Gutiérrez Rodríguez

El Sr. Gerardo cuenta con más de 25 años de experiencia en las áreas de bienes raíces y administración. Es Director General y fundador de Gerencia RED Grupo Inmobiliario, empresa dedicada a la comercialización de propiedades, desarrollos inmobiliarios y fondos de inversión inmobiliaria. Adicionalmente, es Fundador y Director General de SOILER DESARROLLOS y SOILER FONDOS empresas cuyo objetivo es el desarrollo y administración de propiedades. Previamente colaboró en Citibank/Citigroup como Vicepresidente Ejecutivo para Latino América y el Caribe y como Director Ejecutivo de Administración para el Banco Confía. Es

Licenciado en Derecho por la Universidad Regiomontana. Consejero en Pilatus PC México S.A. de C.V., Desarrollos Missouri SAPI de C.V. y miembro del Comité Técnico de Punto Valle.

Una vez que se haya realizado la Emisión Inicial, el Administrador estará obligado a nombrar los Miembros Independientes necesarios para que el Comité Técnico se encuentre integrado por una mayoría de Miembros Independientes. El Administrador mantendrá su designación de los miembros del Comité Técnico Inicial sujeto a la designación de miembros de los Tenedores y a su aprobación en la Asamblea de Tenedores.

En términos porcentuales nuestro comité técnico inicial se encontrará integrado por un 66.66% (sesenta y seis punto sesenta y seis por ciento) de hombres y 33.33% (treinta y tres punto treinta y tres 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 *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor – (c) Contratos y Acuerdos – (i) Contrato de Fideicomiso Emisor – (G) Comité Técnico* de este Prospecto.

I.3 Factores de Riesgo

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

No existe garantía de que el Fideicomiso será rentable o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

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.

(a) 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.

La verificación del Representante Común se hará con base en la información que se le proporcione a dicho efecto

La verificación que realice el Representante Común en cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo establecido en el Fideicomiso, se hará con base en la información que se le proporcione para tales fines por el Administrador, Fiduciario u otros terceros, en su caso.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables

De conformidad con lo establecido en la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Emisor, o a cualquier persona que preste servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tienen la obligación de, realizar visitas o revisiones a las personas antes referidas para verificar el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Título. Al ser una facultad, mas no una obligación, del Representante Común el solicitar la información y documentación, así como realizar las visitas o revisiones antes referidas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información o documentación, ni realice dichas visitas o revisiones.

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.

Activos Limitados del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso estará constituido, principalmente, por **(i)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(ii)** el Monto Total de la Emisión; **(iii)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo en las Sociedades Promovidas o en los Vehículos de Inversión de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; **(iv)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen a las Sociedades Promovidas; **(v)** los recursos derivados de las Distribuciones; **(vi)** el Compromiso Restante de los Tenedores; **(vii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(viii)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o

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

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

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

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

Las Cuentas de Distribuciones del Fideicomiso podrán ser transferidas a la Cuenta General para constituir la Reserva de Gastos

En su caso, y, de conformidad con los términos y condiciones establecidos a dicho efecto en el Contrato de Fideicomiso, las Cuentas de Distribuciones del Fideicomiso podrán ser transferidas a la Cuenta General para constituir la Reserva de Gastos, según lo determine el Administrador.

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.

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.

Situación Económica Mundial

Actualmente el entorno de la economía mundial está viviendo una situación complicada. A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados financieros de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones ocurridos en los Estados Unidos de América o en otros países han tenido un efecto negativo en la economía mexicana, han resultado en fugas considerables de capital y propiciado una reducción de la inversión extranjera en el país. Estos acontecimientos podrían llegar a afectar a los distintos sectores dentro de los que se pretenden desarrollar los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto.

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 con los Proyectos. En dado caso, la rentabilidad de los mismos podría verse significativamente afectada y cualquier distribución sobre los Certificados Bursátiles podría verse afectada de manera adversa o bien podría no haber distribuciones en lo absoluto.

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

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

La situación macroeconómica de México.

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

Asimismo, a pesar del gran avance que se ha logrado para realizar reformas estructurales necesarias para el país, no debe considerarse de ningún modo que el proceso de cambio

estructural ha terminado, ya que es necesario realizar una correcta implementación de dichas reformas estructurales. De no realizarse la adecuada aplicación del marco institucional, el efecto de las reformas estructurales puede no ser el pronosticado, generando una situación adversa dentro de la economía mexicana, impactando directamente el crecimiento de la economía mexicana durante los próximos años.

De igual forma, el impacto positivo que las reformas estructurales pudieran tener sobre el crecimiento en la economía de México, podría ser mermado por factores como los problemas de inseguridad pública, existente debilidad en el mercado interno, inestabilidad financiera internacional, caída en los precios del petróleo y presente debilidad de la economía mundial.

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

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

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

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

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

Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso

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

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.

Reformas fiscales y legales inesperadas

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

Disrupciones en los mercados globales de capital y crédito

Las condiciones recientes en los mercados globales y en la economía generan una preocupación continua respecto al posible impacto sistémico de la inflación, la disponibilidad y el costo del crédito, el declive en el sector inmobiliario y los problemas geopolíticos que contribuyan a la volatilidad de los mercados y las expectativas inciertas para la economía global. Estos factores han llevado a una disminución en el gasto de empresas y los consumidores así como a una correspondiente disminución del gasto en infraestructura global. Dichas condiciones, así como la capacidad de pago de los terceros con los que el Fideicomiso realice operaciones pueden afectar negativamente a las Sociedades Promovidas y al Fideicomiso en su capacidad para pagar distribuciones.

Factores de riesgo relacionados con el entorno internacional

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

Efectos frente a Terceros

Previo a la inversión en los Certificados Bursátiles, los inversionistas deberán considerar que, a la fecha de autorización de la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles por parte de la CNBV, es posible que el Contrato de Fideicomiso no haya sido inscrito en la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias y que por lo tanto aún no haya surtido efectos ante terceros.

(b) Riesgos relacionados con los Certificados Bursátiles

No existe una obligación de pago de principal ni de intereses

Todos los pagos que deba realizar el Fideicomiso bajo los Certificados Bursátiles serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance, y ni

el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común tendrán responsabilidad alguna de pago respecto de los Certificados Bursátiles con cargo a su patrimonio propio, liberándoseles de cualquier responsabilidad a dicho respecto.

El pago de las Distribuciones, en su caso, está sujeto a los flujos derivados de los Proyectos

Los Certificados Bursátiles, otorgan a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, estando directamente vinculadas dichas cantidades al flujo de capital generado por los Proyectos. Dichos pagos amparados por los Certificados Bursátiles, así como cualquier ingreso derivado de los Certificados Bursátiles son variables e inciertos. Por lo tanto, los Certificados Bursátiles no otorgan a sus Tenedores un derecho al pago de un monto principal ni de intereses.

El Patrimonio del Fideicomiso pudiera no tener liquidez en la Fecha de Vencimiento

Al no existir obligación de pago de principal ni de intereses, el pago de las Distribuciones, en su caso, puede diferir de los resultados esperados conforme al plan de negocios pues están directamente relacionados con el desempeño de los Proyectos. Por lo tanto, el Patrimonio del Fideicomiso pudiera no tener liquidez en la Fecha de Vencimiento.

Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados

Los Certificados Bursátiles no son garantizados ni avalados por ninguna de la Personas participantes en la Emisión. Por lo tanto, ninguna de ellas está obligada a realizar pago alguno a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, excepto por los pagos que deba realizar el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta donde alcance, de acuerdo con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión u otra moneda. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago de las Distribuciones, en su caso, derivadas de los Certificados Bursátiles sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión. Asimismo, las Distribuciones, en su caso, derivadas de los Certificados Bursátiles estarán denominadas en Pesos, mientras que una parte de los ingresos del Fideicomiso podrá estar denominada en Dólares o en alguna otra moneda. El Administrador no tendrá la obligación de instruir al Fiduciario que celebre operaciones de cobertura cambiaria en relación con lo anterior.

El perfil del inversionista de los Certificados Bursátiles

Los inversionistas deberán contar con conocimientos en finanzas, valores e inversiones generales y considerar que los valores ofertados en el presente Prospecto son valores con características particulares de valores de capital, mismos que los inversionistas deben conocer y entender antes de tomar su decisión de inversión, considerando, entre otras, las que se detallan en la presente sección *I. INFORMACIÓN GENERAL- I.3 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 *II. LA OFERTA – II.4 Gastos Relaciones con la Oferta*.

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

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

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso Restante de los Tenedores, a pesar de la posibilidad de transferir los Certificados Bursátiles a un tercero que sí pueda acudir a la Llamada de Capital, siempre que dicha transmisión se realice antes de la Fecha de Exderecho correspondiente.

Los Certificados Bursátiles están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital. Sólo los Tenedores que sean titulares de Certificados Bursátiles en la Fecha de Registro que se establece en las Llamadas de Capital, podrán pagar los Certificados Bursátiles objeto de una Emisión Subsecuente conforme al Compromiso Restante de los Tenedores. Si un Tenedor no cumple en tiempo y forma con las contribuciones adicionales de las Llamadas de Capital y no paga los Certificados Bursátiles subsecuentes que se coloquen conforme a su Compromiso, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto que haya aportado dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá dicho Tenedor después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó los Certificados Bursátiles 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 sí lo hagan, se verá reflejada, enunciativa y no limitativamente:

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

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

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

(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.

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 en el presente Prospecto e incidir negativamente en la rentabilidad de los Certificados Bursátiles, causando minusvalías e incluso la pérdida de las inversiones realizadas por los Tenedores. No existe garantía alguna de que las Llamadas de Capital serán atendidas en tiempo y forma, y no existe obligación alguna por parte del Administrador, el Coinversionista, el Representante Común y el Fiduciario de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital. Este riesgo es adicional a aquellos derivados de la inversión en Inmuebles o bien, de la adquisición de títulos o derechos de cualquier tipo sobre Inmuebles o de títulos representativos del capital social de sociedades que inviertan en Inmuebles.

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 II. LA OFERTA — II.1 Características de los Valores — (II) Régimen Fiscal de este Prospecto.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

Actualmente no existe un mercado secundario con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares y las condiciones macroeconómicas en el mercado de Desarrollos Inmobiliarios en México, las necesidades de liquidez o inversión de algún inversionista en particular, entre otros. 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, o bien tuviera que aceptar un precio inferior al que hubiera estimado.

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, en el entendido que aun manteniendo los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento, no existe garantía alguna que en ese momento vayan a existir recursos líquidos para distribuir a los Tenedores.

El mantenimiento de la inscripción y listado de los Certificados dependen del cumplimiento de los requisitos previstos en la regulación aplicable

Un incumplimiento a cualquier requisito establecido en la Ley Aplicable para mantener el registro en la RNV y el listado en la Bolsa de los Certificados durante la vigencia de los mismos pudiera resultar en la cancelación del registro en el RNV y/o el desliste de los certificados de la Bolsa, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la situación financiera de los Tenedores.

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

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

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

(c) Riesgos relacionados con los Proyectos

Inexistencia de Proyectos apropiados

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

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 puede ser objeto de

controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el de las Sociedades Promovidas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de un tercero distinto a las Sociedades Promovidas y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los Inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los Proyectos.

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. Si se llegara a expropiar algún Inmueble de las Sociedades Promovidas cabe la posibilidad de que se pierda total o parcialmente la Inversión en el mismo, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho Inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar Distribuciones.

Vicios ocultos

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar la calidad de los Proyectos, 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, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectar 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 o cancelado 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 las invasiones y podrían traducirse en una pérdida de inversión 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 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.

Los rendimientos provenientes de los Proyectos están sujetos a diversos factores

Los retornos sobre las inversiones que se lleven a cabo para desarrollar los Proyectos, dependen en gran medida de los ingresos provenientes de las rentas y 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 de las Sociedades Promovidas para distribuir efectivo al Fideicomiso y a los Tenedores. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las Inversiones en los Proyectos incluyen, entre otros: **(i)** las características y ubicación de los Inmuebles; **(ii)** la sobreoferta de espacio y de inventario de un producto específico; **(iii)** la reducción en la demanda de Inmuebles; **(iv)** la competencia relacionada con los precios de venta o renta de los Inmuebles; **(v)** las condiciones económicas de los compradores y arrendatarios 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, así como variaciones en los costos de las materias primas básicas como cemento y acero y que pudieran afectar la inversión estimada; **(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.

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

La realización y desarrollo de los Proyectos 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 las Sociedades Promovidas 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, desempleo e ingreso personal disponible, leyes fiscales, costos de construcción, inseguridad, facilidad para las gestiones de trámites y permisos, entre otros.

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

El Fideicomiso, las Sociedades Promovidas y el Administrador enfrentarán competencia de otros participantes en el mercado que pudieran presentar ofertas de espacio arrendable o en venta similares o más competitivas a clientes potenciales, afectando los niveles de ocupación o el precio de venta de las propiedades en las que se busque invertir y, por consecuencia, los ingresos que en última instancia recibiría el Fideicomiso. Asimismo, si el Administrador buscara Inmuebles para nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas, desarrolladores o compradores que pudieran tener mayor disponibilidad de recursos y capacidad financiera, menor costo de capital, o simplemente pudieran estar dispuestos a pagar precios más elevados que el Fideicomiso, 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.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles y/o vender el inventario

El Fideicomiso pudiera no rentar la totalidad de los espacios disponibles dentro de los Inmuebles o bien no vender en su totalidad el inventario de un proyecto. De igual forma, cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento el arrendatario podría decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento dicho espacio en los mismos términos del contrato previo u otros. Si los contratos de arrendamiento respecto de los Inmuebles, o porciones de los mismos, se dan en condiciones menos favorables que las inicialmente proyectadas, o bien, si no se consigue rentar el total de los espacios disponibles de un Inmueble, la capacidad de hacer Distribuciones

del Fideicomiso podría verse afectada negativamente. En el caso de ventas, si el mercado tuviera un efecto negativo sobre el proyecto y no permitiera seguir aumentando plusvalía, podría verse afectada la proyección de ingresos y por ende la capacidad de hacer Distribuciones al Fideicomiso.

Riesgos relacionados con los Proyectos

Las Sociedades Promovidas, directa o indirectamente, podrían efectuar adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos Proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control de las Sociedades Promovidas, del Administrador y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la construcción, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los Proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio. El Administrador procurará mitigar estos riesgos a través de una estrategia proactiva de inversión de activos pero nada asegura que el Administrador pueda eliminar o mitigar dichos riesgos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, **(i)** un exhaustivo proceso de auditoría con anterioridad a la etapa de adquisición, **(ii)** la obtención del mayor número de permisos necesarios durante la etapa de auditoría, **(iii)** la obtención de compromisos de financiamiento antes de la etapa de adquisición; **(iv)** la preventa o pre-arrendamiento de una parte sustancial de los proyectos de desarrollo antes del inicio de la etapa de construcción; y **(v)** un extenso *Due Dilligence* del socio desarrollador para asegurar su experiencia y capacidad para reaccionar a efectos adversos.

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

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

Para efectos de mitigar este riesgo, se considera utilizar mecanismos tales como: **(i)** la asociación con los propietarios de los inmuebles para realizar las gestiones necesarias ante autoridades locales de forma conjunta; **(ii)** realizar la compraventa de los inmuebles de manera que se contemple la obtención de las factibilidades de uso y/o permisos como condiciones suspensivas, **(iii)** dentro del proceso de desarrollo, realizar la negociación de otorgamiento de permisos y/o de licencias de manera parcial previo al inicio de construcción

de los proyectos, y **(iv)** contemplar dentro de los Requisitos de Elegibilidad de los Proyectos, solo aquellos casos donde se respete un crecimiento controlado e inteligente a favor de las leyes de crecimiento sostenibles, de tal manera, que inclusive en el caso de requerirse un cambio de lineamientos, sea para beneficio del entorno urbano y sus habitantes.

Juicios y Litigios

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

Los activos inmobiliarios tienen liquidez limitada

Las inversiones de carácter inmobiliario como las que llevará a cabo el Fideicomiso tienen liquidez limitada. 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 o parcial de su inversión.

Riesgos operativos

Los Inmuebles estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con el arrendamiento inicial de un Inmueble, los términos del arrendamiento y deficiencias adicionales de los nuevos desarrollos y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe garantía de que las necesidades de capital del Proyecto correspondiente no excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado Proyecto generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital.

Cambios en la necesidad de capital

Por cada Proyecto se efectuarán inversiones cuantiosas para la adquisición de terrenos y se incurrirá en gastos para su desarrollo, entre otras cosas. El volumen de estas inversiones y gastos, y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda de Inmuebles y espacios disponibles para arrendar o vender. 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 puede enfrentar retrasos o incremento en los costos

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

Competencia de nuevos Proyectos

El Fideicomiso competirá con otras personas en la búsqueda, elección y desarrollo de los Proyectos. Los competidores pueden tener recursos financieros significativamente mayores a los del Fideicomiso y pueden presentar ofertas en términos más competitivos. Como consecuencia, el Fideicomiso podría tener dificultades para llevar a cabo los Proyectos o podría tener que llevarlos a cabo en términos económicos menos favorables que los esperados. En ese caso, los rendimientos de los Proyectos y por ende, el rendimiento de los Certificados Bursátiles, podría verse afectado en forma adversa.

Legislación aplicable al desarrollo de los Proyectos

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

Asimismo la viabilidad de los Proyectos puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos 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 o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un Proyecto dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el Proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

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

Riesgo de Valuación

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

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

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

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

Riesgos de contingencias desconocidas respecto de las Inversiones

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

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas de fácil disposición

No obstante que algunas Inversiones realizadas por el Fideicomiso podrían ser líquidas o tengan vencimientos programados anteriores a la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles, la estrategia de salida para algunas de estas Inversiones podría depender de ciertos eventos, tales como ventas estratégicas, fusiones y adquisiciones o consensos de carácter corporativo dentro de las Sociedades Promovidas, 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.

Los proyectos pueden ser dañados por caso fortuito y/o fuerza mayor

Los desastres naturales, las condiciones climáticas adversas o bien las condiciones negativas producidas por terceros, tales como huelgas, plantones y demás paros o suspensión de labores, actos de violencia y terrorismo, bloqueos de accesos a las entradas de los Proyectos y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrían afectar los inmuebles propiedad del Fideicomiso, reduciendo así los montos disponibles para las Distribuciones.

(d) Riesgos relacionados con la administración

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

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

Habilidad para identificar oportunidades de inversión

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

El incumplimiento en la entrega de información o documentación por las Sociedades Promovidas podría afectar al Fideicomiso y a los Tenedores

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

Ausencia de historial de riesgo de operación

El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro. No obstante lo anterior, los socios fundadores del Administrador cuentan con experiencia 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 *IV. EL FIDEICOMITENTE* 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.

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

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

Eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance del Administrador y de las Sociedades Promovidas

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

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

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

Conflictos de Interés

El Administrador y el Coinversionista son parte del mismo grupo corporativo. En el curso ordinario de sus negocios, el Administrador se involucra en actividades donde sus intereses o los intereses de terceras personas pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores. No existe la certeza de que un resultado no sea más ventajoso para el Administrador u otros inversionistas que para los Tenedores. El Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un Conflicto de Interés. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores (según sea el caso) deberán aprobar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, 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 Personas Relacionadas, sin embargo, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. El Administrador o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, con respecto a un posible Conflicto de Interés.

Asimismo, las afiliadas del Administrador y otras empresas del grupo corporativo del mismo podrían competir directamente con el Fiduciario, incluyendo el buscar arrendatarios o clientes, que, podrían ser arrendatarios o clientes de los Proyectos administrados por el Administrador y propiedad del Fideicomiso.

Al adquirir una participación en el Fideicomiso a través de su tenencia de los Certificados Bursátiles, se asumirá que cada Tenedor reconoce la existencia de dichos Conflictos de Interés actuales o potenciales y que ha renunciado a cualquier reclamación o demanda con respecto

a cualquier responsabilidad que surja por la existencia de dichos Conflictos de Interés o la resolución de los mismos conforme a lo que aquí se describe.

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

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

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

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

Riesgo operativo, de fraude, tecnológico, reputacional y legal.

El funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, del Administrador, del Comité Técnico y del Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas por el Fiduciario incumplan con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso (o de cualquier documento relacionado), el Fideicomiso podría verse afectado en sus operaciones, resultando en daños, pérdidas o perjuicios para los Tenedores. Adicionalmente, en caso de que existan fallas en los sistemas utilizados por el Administrador y/o el Fiduciario para operar el Fideicomiso, o bien ocurran ataques cibernéticos en dichos sistemas u otras violaciones a la seguridad de las redes informáticas o tecnológicas del Administrador y del Fiduciario, podrían ocasionar daños, pérdidas o retrasos en las distribuciones en favor de los Tenedores y por lo tanto, ocasionar un efecto adverso en el negocio del Fiduciario o del Administrador. En consecuencia, existe un riesgo operativo del Fideicomiso que comprende, además de lo anterior, la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, riesgos tecnológicos, riesgos legales y riesgos reputacionales.

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de las redes o tecnología de información, así como que los mismos podrían tener un efecto adverso en el negocio del Fiduciario, Fideicomitente y Administrador.

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

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

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

Las Inversiones del Fideicomiso podrán o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados al Fideicomiso y utilizados para hacer Distribuciones del Fideicomiso. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de las Sociedades Promovidas, 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, el Retorno Preferente es el rendimiento anual compuesto que se espera que reciban los Tenedores antes de realizar cualquier distribución por rendimiento al Fideicomitente, sin embargo no puede asegurarse que dicho porcentaje se alcanzará.

Pérdida de la Inversión

Aun cuando las personas que integran el equipo del Administrador cuentan con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y disposición de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer en México, no puede haber certeza respecto del éxito de dichas inversiones. Existen diversos factores, como los que se enuncian en la presente sección, que pudieran afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, por lo que se puede ver afectado el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones del Fideicomiso.

Imposibilidad para determinar el rendimiento de los Certificados Bursátiles

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

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

Al momento de la emisión, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento de las características de los activos y bienes en los que se llevarán a cabo las Inversiones, por lo cual los Tenedores no dispondrán de información para hacer una evaluación de las Inversiones antes de adquirir los Certificados Bursátiles.

El Fideicomiso no tiene antecedentes operativos

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

Obligaciones de Pago

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

El Periodo de Inversión podría darse por terminado anticipadamente

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

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

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

Apalancamiento

El Fideicomiso podrá obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía sobre los activos de los Proyectos, y financiamientos, considerando que el endeudamiento se realizará en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo pactado en el Contrato de Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre las Distribuciones del Fideicomiso. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso o de los activos de las Sociedades Promovidas, en su caso. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría **(i)** dar una menor influencia de Fideicomiso y de las Sociedades Promovidas en la administración activa de las Inversiones; y **(ii)** disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones del Fideicomiso y/o podría afectar la

disponibilidad de dichas distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 11.12 del Contrato de Fideicomiso, se han establecido límites de apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso y de las Sociedades Promovidas, en el entendido que el Administrador se asegurará que se cumplan los límites establecidos en la Circular Única para este tipo de instrumentos.

El apalancamiento involucra un alto grado de riesgo financiero y podrá incrementar el efecto de factores como altas tasas de interés, bajas en la economía o el deterioro de las condiciones de las propiedades o de los mercados en los que se encuentren, en el Fideicomiso o en los Proyectos. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá fondos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, 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 en el pasado 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 para obtener financiamiento para apalancar sus Inversiones podría estar limitada, lo cual podría afectar negativamente los rendimientos que de otra manera se pudieren haber obtenido con respecto a dichas Inversiones.

Requerimientos del flujo de efectivo para el servicio de deuda

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

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

Existen gastos relacionados con el Fideicomiso que son indispensables para su operación y para cumplir con las disposiciones legales aplicables. Entre los gastos del Fideicomiso se incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Independiente, 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 Bolsa. De conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario debe realizar los pagos de los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de pagar Distribuciones del Fideicomiso.

Estimaciones y Riesgos Asociados

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja la perspectiva del Fideicomitente en relación con acontecimientos futuros, y puede

contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

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

I.4 Otros valores emitidos por el Fideicomitente y 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.

I.5 Documentos de Carácter Público

Información Financiera, Económica, Contable, Administrativa y Legal

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la CNBV y a la Bolsa, 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 en Bolsa 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, 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 Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, a las siguientes direcciones de correo electrónico o bien a la dirección:

Paulina Ezquerra: pezquerra@actinver.com.mx

52 (55) 1103 6688

Iñigo Cossio Quijano: icossioq@actinver.com.mx

52 (55) 5268 0967

Dirección: Montes Urales No. 540, Piso 5, Colonia Lomas de Chapultepec, Ciudad de México.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Mario García Garza, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Blvd. Antonio L. Rodríguez 1882, Oficinas en el Parque – Plaza Central, Piso 2, L-210, 64650, Monterrey N.L., teléfono 52 (81) 8401 1000 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico mgg@deltack.mx.

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

II. LA OFERTA

II.1 Características de los Valores

Los Certificados Bursátiles que se describen en el presente Prospecto se emitirán y se ofrecerán públicamente por el Fiduciario. El producto de esta oferta será invertido por el Fiduciario, ya sea directa o indirectamente, en un portafolio diversificado de Inversiones en México, tal como se describe en el presente Prospecto, y que servirá como fuente de pago de las distribuciones que se efectúen bajo los Certificados Bursátiles. Cualquier distribución en relación con los Certificados Bursátiles depende en su totalidad del desempeño de dicho portafolio. El Fiduciario emite, mediante oferta pública restringida, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los Certificados Bursátiles, bajo las siguientes características:

(a) Fiduciario Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario.

(b) Fideicomitente

Administradora CKDelta, S.A. de C.V.

(c) Fideicomisarios

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

(d) Administrador

Administradora CKDelta, S.A. de C.V.

(e) Tipo de Instrumento

Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo.

(f) Tipo de Oferta

Pública, restringida, primaria y nacional.

(g) Clave de Pizarra

DELTACK 18.

(h) Número total de Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial

Hasta 4,709,400 (cuatro millones setecientos nueve mil cuatrocientos).

(i) Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Sin expresión de valor nominal.

(j) Denominación de los Certificados Bursátiles

Pesos, Moneda Nacional.

(k) Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles

\$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada Certificado Bursátil. Los Certificados Bursátiles no tienen valor nominal. A la Fecha de Emisión Inicial no se tiene certeza de la realización de ninguna inversión ni del valor de dichas posibles inversiones, por lo que la determinación del precio de colocación se realizó a discreción del emisor y el Intermediario Colocador considerando las condiciones de mercado en la fecha de cierre de libro, sin que exista valuación independiente alguna. El precio de colocación de los Certificados Bursátiles correspondientes a Emisiones Subsecuentes que se pongan en circulación con motivo de una Llamada de Capital se dará a conocer en la Llamada de Capital correspondiente.

(l) Monto de la Emisión Inicial

\$470,940,000.00 M.N. (cuatrocientos setenta millones novecientos cuarenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

(m) Monto Máximo de la Emisión

\$2,354,700,000.00 M.N. (dos mil trescientos cincuenta y cuatro millones setecientos mil Pesos 00/100 Moneda Nacional).

(n) Acto Constitutivo

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario Emisor conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 2674 de fecha 3 de septiembre de 2018, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario Emisor y el Representante Común, con la comparecencia del Coinversionista y de conformidad con el Acta de Emisión.

(o) 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 Quinta del Contrato de Fideicomiso, incluyendo **(i)** emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública restringida de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles, y en su caso las Ofertas Adicionales, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, en su caso, 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 o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de las Sociedades Promovidas; **(v)** llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; **(vi)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(vii)** realizar cualquier acto 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 *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – II.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor – (b) Contratos y Acuerdos – (i) Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

(p) Garantía

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

(q) Plazo de Vigencia de la Emisión

10 (diez) años, que equivalen a aproximadamente 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Administrador, podrá autorizar prórrogas de dicha fecha por plazos adicionales, en cuyo caso el Título será canjeado a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se lleve a cabo una prórroga por un nuevo Título que represente todos los Certificados Bursátiles en circulación, para lo cual deberá dar aviso a Indeval por escrito o por los medios que determine con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha del canje correspondiente.

(r) Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

3 de septiembre de 2018

(s) Fecha de la Oferta Pública

4 de septiembre de 2018

(t) Fecha de Cierre de Libro

4 de septiembre de 2018

(u) Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

4 de septiembre de 2018

(v) Fecha de Emisión Inicial

5 de septiembre de 2018

(w) Fecha de Registro en la Bolsa

5 de septiembre de 2018

(x) Fecha de Cruce

5 de septiembre de 2018

(y) Fecha de Liquidación Inicial

7 de septiembre de 2018

(z) Mecanismo de la Oferta

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 Bolsa. 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 Sexta del Contrato de Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles deberán ser registrados en el RNV y listados en la Bolsa 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 Bolsa se deberá actualizar de conformidad con la Cláusula Sexta 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, el Fiduciario podrá, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 9.3.4 del Fideicomiso y sin llevar a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VI, inciso (a), numeral 5.5 de la Circular Única, realizar ofertas públicas restringidas adicionales de Certificados Bursátiles (las "**Ofertas Adicionales**") durante un periodo máximo de 9 (nueve) meses a partir de la Fecha de Emisión Inicial hasta alcanzar a colocar la totalidad, en su caso, del Monto de la Emisión Inicial al precio que se determine de conformidad con lo establecido en el Anexo J del Fideicomiso.

Previo a cada Oferta Adicional, 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 el aviso de colocación.

En caso de que bajo las Ofertas Adicionales no se alcance el Monto de la Emisión Inicial dentro de un periodo de 9 (nueve) meses a partir de que se haya realizado la Emisión Inicial, se deberá modificar el Acta de Emisión para reflejar los Certificados Bursátiles efectivamente suscritos bajo la Emisión Inicial y las Ofertas Adicionales, y el Monto de la Emisión Inicial y el Monto Máximo de la Emisión deberán de ser ajustados para reflejar los Certificados Bursátiles efectivamente colocados, sin que para lo anterior se requiera la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

(aa) Fecha de Vencimiento

4 de septiembre de 2028

(bb) Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por **(i)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(ii)** el Monto Total de la Emisión; **(iii)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo en las Sociedades Promovidas o en los Vehículos de Inversión de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; **(iv)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen a las Sociedades Promovidas; **(v)** los recursos derivados de las Distribuciones; **(vi)** el Compromiso Restante de los Tenedores; **(vii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(viii)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(ix)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio y **(x)** las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

(cc) Llamadas de Capital

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 del SEDI a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la instrucción recibida por el Administrador, con la anticipación establecida en este párrafo y previo a la Fecha Límite de Suscripción. El Fiduciario deberá entregar copia de dicho anuncio por escrito, al mismo tiempo, a la CNBV, al Indeval, y al Representante Común. Cada Llamada de Capital deberá ser anunciada nuevamente en el SEDI cada 2 (dos) Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Previa aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, en su caso, el Administrador instruirá por escrito al Fiduciario a realizar Llamadas de Capital según requiera recursos el Fideicomiso para realizar Inversiones o pagar Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso o reconstituir la Reserva de Gastos 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 y al Administrador, 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 10 (diez) 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 inicio de la Llamada de Capital, 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.

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 en base al 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) anterior por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

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 en base al 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 que se describe en el penúltimo párrafo de esta sección "(cc) Llamadas de Capital". Los Certificados Bursátiles que no sean suscritos y pagados a más tardar al concluir el plazo señalado en el penúltimo párrafo de esta sección "(cc) Llamadas de Capital" para una Emisión Subsecuente respectiva se cancelarán.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa, 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 que se describe en el penúltimo párrafo de esta sección "(cc) Llamadas de Capital". 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 en base al 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.

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. 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 esta sección "(cc) Llamadas de Capital", incluyendo, sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse.

El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que por escrito le proporcione el Administrador, un registro en el que conste **(i)** el monto de las aportaciones recibidas por el Fiduciario como resultado de la Emisión Inicial 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 del resultado de la Llamada de Capital respectiva 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.

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.

Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Inicial, serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) por Certificado Bursátil en el caso de los Certificados Bursátiles que se coloquen en la Fecha de la Emisión Inicial. Para los Certificados Bursátiles que se coloquen con motivo de Ofertas Adicionales, el precio al que serán ofrecidos será calculado conforme al Anexo J del Fideicomiso.

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, 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.

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.

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 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.

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.

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.

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 3 (tres) 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 Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("**TIIE**") a 28 días publicada por el Banco de México multiplicada por 2 (dos). 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.

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en esta sección "(cc) 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 esta sección "(cc) Llamadas de Capital", se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados

Bursátiles 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 en base al número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;

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

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

(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.

El Fiduciario, al día siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital respectiva, deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa 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) a afectación (o no afectación) al plan de negocios establecido en el presente 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 Bolsa 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 Bolsa a través del SEDI y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información de Valores (STIV-2).

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 Prospecto, independientemente de otros riesgos que se describen en dicho Prospecto. Asimismo, las penalidades a que se refiere esta sección "(cc) Llamadas de Capital" únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Contrato de Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Operación aplicables, previa aprobación por la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido en las Cláusulas 9.3.4 y 20.1(d) del Contrato de Fideicomiso.

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.

En caso que el Fiduciario haga una Llamada de Capital pero no use los montos de dicha Llamada de Capital para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva, el Administrador deberá devolver a los Tenedores, a prorrata, las cantidades no utilizadas (más los rendimientos obtenidos por dichas cantidades por su inversión en Inversiones Permitidas), previa instrucción del Administrador, con copia al Representante Común. Para efectos de claridad, dichas cantidades devueltas no se distribuirán en términos de la Cláusula 8.1 del Fideicomiso, pero se considerarán como flujo negativo para el cálculo del Retorno Preferente

(dd) 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 que serán distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título correspondiente y el Contrato de Fideicomiso, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de recursos generado por el Patrimonio del Fideicomiso. Todas las cantidades que se paguen bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna y no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. Ver sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores de este Prospecto.

(ee) Distribuciones

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso, se realizará por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realizará el depósito del pago en la cuenta que Indeval señale, para que este lo acredite a los Tenedores de los Certificados Bursátiles antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última distribución, ésta se deberá instruir a Indeval contra la devolución del Título.

El Fiduciario deberá dar aviso a la CNBV, a la Bolsa y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores y la fecha de la distribución correspondiente, en el entendido que para la última distribución que se realice al amparo del Título, ésta deberá instruirse a Indeval, con la misma anticipación y contra la entrega del Título.

En cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, siempre y cuando exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), con base en la instrucción que reciba del Administrador (con excepción del inciso (iii) siguiente), el Fiduciario realizará las Distribuciones del Efectivo Distribuible de conformidad con la siguiente prelación de pagos:

(i) primero, al pago o reembolso de los Gastos de Mantenimiento y los Gastos de Inversión 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 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, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas iguales al Monto Total de la Emisión;

(iv) cuarto, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas que satisfagan el Retorno Preferente respecto del Monto Total de la Emisión;

(v) quinto, del remanente, el 40% (cuarenta por ciento) a los Tenedores, y el 60% (sesenta por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, hasta que el Administrador, en tal carácter, haya recibido distribuciones acumuladas por este concepto equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador de conformidad con el numeral (iv) anterior y el presente numeral (v); y

(vi) sexto, del remanente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, y el 20% (veinte por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar.

Devoluciones de Exceso de Distribuciones. Si el Administrador recibe distribuciones totales acumuladas conforme a los numerales (v) y (vi) anteriores que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador

conforme a los numerales antes mencionados, el Administrador deberá reembolsar al Fiduciario dichas cantidades excedentes, dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación y distribución final. El Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata con base en el número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dichos Tenedores) a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

En caso de que el Administrador no entregue dichas cantidades en exceso al Fiduciario dentro del plazo de 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación y distribución final, el Administrador deberá pagar intereses moratorios sobre las cantidades excedentes no entregadas durante el período que inicia, pero excluye, el Día Hábil siguiente la fecha de incumplimiento, y que termina, e incluye, la fecha en dicha suma sea pagada en su totalidad, a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 (trescientos sesenta) días y por el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago) igual a multiplicar por 2 (dos) la TIIE más 5 (cinco) puntos porcentuales, en el entendido que Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de lo señalado en este apartado.

Penalizaciones e Intereses Moratorios. Cualquier ingreso derivado de periodos de cura o penalizaciones a un Tenedor, no deberán considerarse provenientes de una Inversión para su Distribución, sino como recursos para ser invertidos.

Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso — (c) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (D) Distribuciones* de este Prospecto.

(ff) 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.

Cualesquiera distribuciones bajo los Certificados Bursátiles se efectuarán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos y Distribuciones del Fideicomiso al amparo de los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus Afiliadas, de realizar dichos pagos y Distribuciones del Fideicomiso con patrimonio propio respecto de los Certificados Bursátiles.

Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso — (c) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (D) Distribuciones* de este Prospecto.

(gg) 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, México.

(hh) Asamblea de Tenedores

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores favor de consultar la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso — (c) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (F) Asamblea de Tenedores* de este Prospecto.

(ii) Valuador Independiente

Los Certificados Bursátiles, y cada una de las Sociedades Promovidas deberán estar valuados por el Valuador Independiente al menos una vez al año 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.

(jj) Recursos netos que obtendrá el Emisor

\$418,181,303.95 M.N. (cuatrocientos dieciocho millones ciento ochenta y un mil trescientos tres Pesos 95/100 Moneda Nacional).(kk) Depositario

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

(II) Régimen Fiscal

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

(1) Introducción y generalidades

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

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

asesores fiscales respecto de las disposiciones fiscales vigentes que les pudiesen ser aplicables respecto de la adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles, con anterioridad a realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles. El tratamiento fiscal vigente puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles.

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

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

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

Cualesquiera gastos incurridos por el Fideicomitente, el Fiduciario o el Fideicomiso en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Mantenimiento, previa instrucción del Fideicomitente al Fiduciario en este sentido.

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

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

(2) Aviso

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

Se sugiere a los Tenedores de los Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las disposiciones aplicables de las leyes

fiscales mexicanas, de las leyes fiscales de una jurisdicción distinta a México y de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, respecto de la tenencia y disposición de los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso.

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

(3) Implicaciones Fiscales para el Fideicomiso

(a) FICAPs

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

(i) El fideicomiso deberá ser creado de conformidad con la legislación mexicana;

(ii) El fiduciario debe ser una institución financiera o casa de bolsa mexicana autorizada;

(iii) El fin primordial del fideicomiso deberá ser invertir en sociedades mexicanas residentes en México que no coticen en una bolsa de valores al momento en que la inversión sea realizada (Sociedades Promovidas) y participar en su consejo de administración, así como otorgar financiamiento a dichas sociedades;

(iv) Por lo menos el 80% del patrimonio neto del Fideicomiso deberá estar invertido en acciones emitidas por Sociedades Promovidas residentes en México para efectos fiscales, o en financiamiento otorgados a las compañías previamente mencionadas. El remanente deberá ser invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda que cumplan los requisitos aplicables. Dicho límite de 80% deberá alcanzarse a más tardar el 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del Fideicomiso. El hecho de incumplir con este requisito en el plazo

establecido ocasionará que el Fideicomiso se encuentre sujeto a las reglas aplicables a fideicomisos empresariales contenidas en la LISR;

(v) Las acciones emitidas por las Sociedades Promovidas que vayan a ser adquiridas por el fideicomiso no podrán ser vendidas sino hasta que se cumpla un periodo de 2 años, contado a partir de la fecha en que se lleve a cabo la adquisición. En caso que se lleve a cabo una venta antes de que se cumpla dicho periodo de 2 años, el fiduciario deberá determinar y pagar por cuenta de los inversionistas los impuestos correspondientes respecto de los ingresos obtenidos en términos de las disposiciones aplicables para los fideicomisos empresariales contenidas en la LISR a partir del siguiente ejercicio fiscal;

(vi) Al menos 80% de los ingresos obtenidos por el fideicomiso en un año deberán ser distribuidos a los inversionistas dentro de los dos primeros meses del año siguiente. Al respecto, el artículo 311 del Reglamento de la LISR vigente establece que para determinar el importe sujeto a distribución, el fiduciario podrá restar de los ingresos obtenidos por el fideicomiso los gastos efectivamente erogados. Dicho artículo establece que los ingresos a distribuir serán los ingresos netos, para lo cual establece un procedimiento a fin de determinar tales ingresos netos. El fiduciario no podrá reinvertir los recursos obtenidos en acciones emitidas por las Sociedades Promovidas.

(b) Requerimientos de control del Fiduciario

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

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

(i) Cuentas de Ingresos

El Fiduciario, previas instrucciones del Administrador o del Comité Técnico, mantendrá ciertas cuentas en las cuales se deberán registrar los siguientes elementos de ingreso (conjuntamente, las "**Cuentas de Ingresos**"). Estas cuentas deberán incrementarse con cada tipo de ingreso obtenido por el fideicomiso y disminuirse con los montos pagados a los Fideicomisarios, derivados de cada cuenta.

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

(ii) Cuenta de Capital de Aportación

Adicionalmente a las Cuentas de Ingresos, el Fiduciario está obligado a mantener una cuenta de capital de aportación independiente (la "**Cuenta de Capital de Aportación**") de los compradores iniciales de los Certificados Bursátiles en la cual se encuentren registradas las

contribuciones y distribuciones individuales realizadas por y para dichos compradores. El saldo de esta cuenta deberá ser actualizado por inflación.

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

(iii) Cuenta de Utilidad Fiscal Neta.

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

(iv) Obligaciones de retención de impuestos.

En cualquier momento en que sean pagados montos a las personas físicas mexicanas o a residentes en el extranjero, por parte del fideicomiso, el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles estará obligado a retener el impuesto sobre la renta correspondiente, en términos del artículo 313 del Reglamento de la LISR vigente y debiendo observar las reglas de carácter general que para tal efecto emita el Servicio de Administración Tributaria. El intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles también estará obligado a proporcionar una constancia a los Fideicomisarios por cada retención de impuestos que se lleve a cabo, en términos de la disposición reglamentaria antes referida.

(v) Obligaciones en materia de impuesto al valor agregado.

Los Tenedores manifiestan que optan por que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones establecidas en la LIVA que, en su caso, se generen respecto de las actividades que realicen a través del Fideicomiso, lo cual el Fiduciario hará por conducto del Administrador en virtud del poder que le otorgue el Fiduciario al Administrador y en términos de las obligaciones a cargo del Administrador de conformidad con lo dispuesto en el presente y en el Contrato de Administración. En términos de lo anterior, el Fiduciario manifiesta su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el impuesto que, en su caso, se deba pagar por dichas actividades. Dichas manifestaciones deberán también ser efectuadas al momento de solicitar la inscripción del Fideicomiso en el Registro Federal de Contribuyentes, tal como lo prevé el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

El Fiduciario, por conducto del Administrador en virtud del poder que le otorgue el Fiduciario al Administrador y en términos de las obligaciones a cargo del Administrador en términos de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, deberá expedir los comprobantes respectivos trasladando de forma expresa y por separado el impuesto al valor agregado y cumplir con las obligaciones previstas en la LIVA, incluyendo la de presentar declaraciones mensuales, llevar la contabilidad por las operaciones realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales aplicables, en el entendido de que dichas obligaciones serán cumplidas por el Fiduciario por conducto del Administrador en virtud del poder que le otorgue el Fiduciario al Administrador y en términos del Contrato de Administración.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso, sin importar si dicho IVA está acreditado por el Fiduciario o no. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución a su favor del saldo de IVA favorable generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, en su caso, solicitará las devoluciones del IVA correspondiente.

(c) Fideicomiso empresarial

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

(4) Implicaciones fiscales para los Tenedores de Certificados Bursátiles

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

(a) Dividendos

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

(i) ISR

El impuesto corporativo correspondiente a los dividendos será pagado por la sociedad mexicana que distribuya el dividendo, ya sea porque previamente pagó el impuesto correspondiente respecto de las utilidades obtenidas (lo cual genera una Cuenta de Utilidad Fiscal Neta (CUFIN) de la cual podrán ser pagados los dividendos sin quedar sujetos a impuestos adicionales a dicho nivel) o bien, en caso de no existir una CUFIN a nivel de la sociedad mexicana, pagando el impuesto sobre la renta corporativo que corresponda al momento de la distribución, considerando el monto "piramidado" de los dividendos.

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

Los dividendos pagados por una sociedad mexicana a otra sociedad residente en México no resultarán en un impuesto adicional para aquella persona que recibe el ingreso; por otra parte, en caso de que el receptor de los dividendos sea una persona física residente en México o residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, dichos dividendos estarán sujetos a imposición conforme a lo que se señala más adelante en el presente apartado.

(A) SIEFORES mexicanas

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

(B) Personas físicas residentes en México

Las personas físicas residentes en México deberán considerar el pago de dividendos que reciban de una compañía mexicana como un ingreso sujeto a ISR en su declaración fiscal anual. Para tales efectos, las personas físicas mexicanas tendrán derecho a acreditar contra el ISR que resulte a cargo en sus declaraciones anuales, el ISR corporativo pagado por la compañía mexicana respecto del dividendo distribuido. Este acreditamiento es aplicable en la medida en que la persona física mexicana considere como sujeto a impuestos el dividendo piramidado (i.e. incluyendo el ISR correspondiente).

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

El artículo 114 del Reglamento de la LISR vigente establece que tratándose de personas morales que distribuyan dividendos o utilidades respecto de acciones colocadas entre el gran público inversionista, la retención deberá ser realizada a través de las casas de bolsa, las instituciones de crédito, las sociedades operadoras de fondos de inversión, las instituciones para el depósito de valores que tengan en custodia y administración las acciones mencionadas, o cualquier otro intermediario del mercado de valores. En lugar de expedir un comprobante fiscal por cada operación, los intermediarios financieros podrán expedir un estado de cuenta anual que contenga el monto de los dividendos pagados, así como el ISR retenido en términos de lo que establece la regla 3.9.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Por otra parte, conforme al artículo 122 del Reglamento de la LISR, cuando los dividendos o las utilidades se distribuyan a fideicomisos cuyos contratos estén celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, la fiduciaria deberá efectuar la retención referida.

(C) Personas morales residentes en México

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

(D) Residentes en el extranjero

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

El artículo 114 del Reglamento de la LISR vigente establece que tratándose de personas morales que distribuyan dividendos o utilidades respecto de acciones colocadas entre el gran público inversionista, la retención deberá ser realizada por las casas de bolsa, las instituciones de crédito, las sociedades operadoras de fondos de inversión, las instituciones para el depósito de valores que tengan en custodia y administración las acciones mencionadas, o cualquier otro intermediario del mercado de valores. En lugar de expedir un comprobante fiscal por cada operación, los intermediarios financieros, podrán expedir un estado de cuenta anual que contenga el monto de los dividendos pagados, así como el ISR retenido en términos de lo que establece la regla 3.9.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

Por otra parte, conforme al artículo 122 del Reglamento de la LISR, cuando los dividendos o las utilidades se distribuyan a fideicomisos cuyos contratos estén celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, la fiduciaria deberá efectuar la retención referida.

(ii) IVA

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

(b) Ganancias de capital

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

(i) ISR

(A) SIEFORES mexicanas

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

(B) Personas físicas residentes en México

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

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

provenientes de salarios y de actividades empresariales y profesionales, o en los tres años siguientes contra los ingresos por enajenación de bienes.

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

(C) Personas morales residentes en México

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

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

(D) Residentes en el extranjero

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

La tasa de impuesto aplicable será de 25% sobre el precio de venta, sin deducción alguna. El impuesto resultante será retenido por el fiduciario. Sin embargo, si se cumplen ciertos requisitos el vendedor podrá optar por determinar el impuesto sobre la renta aplicando la tasa de 35% sobre la ganancia obtenida en la enajenación de las acciones. La ganancia deberá ser determinada por el Fiduciario en los mismos términos descritos anteriormente. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra otro ingreso obtenido en México.

No obstante lo anterior, el artículo 313 del Reglamento de la LISR señala que para efectos de la fracción IV del artículo 193 de la LISR, el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles retendrá el impuesto correspondiente. Al respecto, el artículo 193 de la LISR establece que se deberán retener los impuestos correspondientes en términos de las disposiciones de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por México con otros países; por lo tanto, siempre que una venta de acciones se lleve a cabo y se obtenga una ganancia de ella, el residente en el extranjero podrá solicitar la aplicación

de los beneficios del convenio de que se trate, en caso de resultar aplicables, en la medida en que resida en un país con el cual México haya celebrado un convenio para evitar la doble imposición y compruebe al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles que tiene derecho a aplicar dichos beneficios, a través de un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país del que sea residente por el año fiscal en el cual se vaya a aplicar el beneficio.

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

(ii) IVA

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

(c) Pagos de intereses

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

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

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

(i) ISR

(A) SIEFORES mexicanas

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

(B) Personas físicas residentes en México

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

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público están sujetos a una retención de impuesto sobre la renta del 0.46% anualizado sobre la cantidad de principal que dé lugar al pago de intereses, cuando los pagos de intereses se efectúen. Las personas físicas residentes en México tienen derecho a acreditar el impuesto retenido contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

(C) Personas morales residentes en México

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

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público inversionista están sujetos a una retención de impuesto sobre la renta del 0.46% anualizado sobre la cantidad de principal que dé lugar al pago de intereses, cuando los pagos de intereses se efectúen. Las personas morales residentes en México tienen derecho a acreditar el impuesto retenido contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

(D) Inversionistas extranjeros

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

La LISR establece que los pagos de intereses derivados de valores que coticen entre el público inversionista, tales como los valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, así como la ganancia obtenida en la enajenación de dichos valores, estarán sujetos a una tasa de retención del 4.9%.

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

(ii) IVA

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

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

(i) ISR

(A) SIEFORES mexicanas

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

(B) Personas físicas residentes en México

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

(C) Personas morales residentes en México

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

(D) Inversionistas extranjeros

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

(ii) IVA

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

(5) Venta de Certificados Bursátiles en el mercado secundario

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

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

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

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

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

(6) Ingresos por servicios independientes cobrados a Sociedades Promovidas

(a) ISR

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

(b) IVA

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

(7) Otros impuestos

(a) Impuesto sobre herencias y donaciones

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

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

(b) Impuesto sobre emisiones y transferencias

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

(mm) 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 *I. INFORMACIÓN GENERAL – I.3 Factores de Riesgo* de este Prospecto.

Restricciones a la Transferencia de Certificados Bursátiles

(i) Como medida tendiente a prevenir una adquisición de los Certificados Bursátiles 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, **(A)** no sea un Inversionista Aprobado; o **(B)** pretenda adquirir la titularidad del 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial y antes de que termine el Periodo de Inversión, requerirá de la previa autorización del Comité Técnico para llevar a cabo dicha adquisición; en el entendido que en caso de que se pretenda adquirir la titularidad del 40% (cuarenta por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, se deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 9.3.4.2 del Fideicomiso.

Lo anterior en el entendido que esto último no resultará aplicable para transferencias entre sociedades de inversión especializada en fondos para el retiro de una misma administradora de fondos para el retiro.

(ii) 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 y de solvencia moral, entendiéndose por ésta que no se encuentran anotados en las denominadas listas de personas bloqueadas emitidas por organismos internacionales o locales, 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.

(iii) 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 **(A)** 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; **(B)** 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 **(C)** que no se restrinja en forma absoluta la transmisión de Certificados Bursátiles.

Lo anterior, en el entendido que en caso de que el Comité Técnico no emita una resolución a la solicitud de autorización de adquisición antes mencionada dentro del plazo de 90 (noventa) días naturales, se considerará que dicha solicitud ha sido rechazada por el Comité Técnico.

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

(v) Cualquier Persona (que sea un inversionista institucional o calificado para participar en ofertas públicas restringidas) que adquiera 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 presente sección "(mm) Posibles Adquirentes" o que sin haber sido rechazada, hubiere adquirido Certificados Bursátiles sin haber cumplido con las reglas de la presente sección, 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. Las cantidades recibidas por el Fiduciario en términos de lo anterior serán consideradas para realizar Distribuciones del Fideicomiso para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso y serán registradas en la Cuenta de Distribuciones.

(vi) Asimismo, la Persona (que sea un inversionista institucional o calificado para participar en ofertas públicas restringidas) que adquiera 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 presente sección "(mm) Posibles Adquirentes" o que sin haber sido rechazada, hubiere adquirido Certificados Bursátiles sin haber cumplido con las reglas de la presente sección "(mm) Posibles Adquirentes", no podrá ejercer los derechos de designar a miembros del Comité Técnico, de solicitar convocatoria alguna en términos del Contrato de 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.

(vii) 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.

(nn) Representante Común

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

(oo) Remoción del Representante Común

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha de terminación del Fideicomiso salvo que sea previamente removido y sustituido por resolución adoptada en una Asamblea 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 únicamente podrá renunciar a su cargo por causas graves a juicio de un juez competente de primera instancia, conforme al 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.

(pp) Intermediario Colocador

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

(qq) Autorización y Registro de la CNBV

La CNBV mediante oficio No. 153/12112/2018 de fecha 3 de septiembre 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; <http://www.gob.mx/cnbv>, y www.invexfiduciario.com.

II.2 Destino de los Fondos

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

El Contrato de Fideicomiso prevé que el Fiduciario recibirá en la Fecha de Liquidación \$444,991,206.00 M.N. (cuatrocientos cuarenta y cuatro millones novecientos noventa y un mil doscientos seis pesos 00/100 Moneda Nacional) como recursos derivados de la Emisión Inicial descontando las comisiones y gastos del Intermediario Colocador considerando el Impuesto al Valor Agregado que ascienden a \$25,948,794.00 M.N. (veinticinco millones novecientos cuarenta y ocho mil setecientos noventa y cuatro pesos 00/100 Moneda Nacional), a través de la Cuenta General y utilizará dichos recursos para:

- pagar o reembolsar al Administrador, en su caso, \$26,809,902.05 M.N. (veintiséis millones ochocientos nueve mil novecientos dos pesos 05/100 Moneda Nacional) (que equivale a 5.69% de los recursos derivados de la Emisión Inicial) por concepto de Gastos de Emisión y Colocación;
- constituir inicialmente la Reserva para Gastos por la cantidad de \$53,221,992.00 M.N. (cincuenta y tres millones doscientos veintiún mil novecientos noventa y dos Pesos 00/100 Moneda Nacional) (que equivale a 11.30% de los recursos derivados de la Emisión Inicial), transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva para Gastos y aplicar el remanente de cualquier manera prevista en el Contrato de Fideicomiso.
- constituir inicialmente la Reserva para Gastos de Asesoría por la cantidad de \$10'000,000.00 M.N. (diez millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) (que equivale a 2.12% de los recursos derivados de la Emisión Inicial), transfiriendo dichos recursos a la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría y aplicar el remanente de cualquier manera prevista en el Contrato de Fideicomiso.

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, ni tampoco se tienen definidas las inversiones. La realización de inversiones y los montos que deban aplicarse a las mismas dependerá de distintas condiciones.

Los recursos netos que obtendrá el Emisor en la Fecha de Liquidación de la Emisión Inicial ascienden a \$418,181,303.95 M.N. (cuatrocientos dieciocho millones ciento ochenta y un mil trescientos tres Pesos 95/100 Moneda Nacional), mismos que, junto con la Aportación Inicial del Fideicomitente de \$100.00 M.N. (cien Pesos 00/100 Moneda Nacional), serán destinados para realizar las Inversiones.

II.3 Plan de Distribución

La presente Emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación de Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, como Intermediario Colocador. Con ese carácter ofrece los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos. El Intermediario Colocador no contempla celebrar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa, aunque podría celebrar dichos contratos en el futuro en caso de considerarlo conveniente.

El Intermediario Colocador (i) colocó los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas nacionales y (ii) realizará la operación de registro (cruce) y liquidación de los Certificados Bursátiles correspondientes a las Emisiones Subsecuentes en cumplimiento de las Llamadas de Capital, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, en el Acta de Emisión y en los términos y autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos.

Los Certificados Bursátiles fueron colocados por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación cuyo objetivo es su distribución entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas mexicanos, dentro de los que se encuentran sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, fondos de pensiones gubernamentales y privados, instituciones de seguros y fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y fondos de inversión conforme a la legislación que los rige. Cualquier potencial inversionista participará en la colocación de los Certificados Bursátiles conforme al procedimiento que se describe en este Prospecto.

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

Para la asignación de los Certificados Bursátiles no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación. Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Intermediario Colocador. Asimismo, tanto el Fideicomitente como el Intermediario Colocador se reservaron el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro. El Intermediario Colocador no estuvo obligado, en ningún momento, a adquirir los Certificados Bursátiles por cuenta propia.

Para la formación de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, el Intermediario Colocador utilizó los medios comunes para la recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica), a través de los cuales los inversionistas potenciales presentaron dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador informó a los inversionistas potenciales las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública, a través de del SEDI en la fecha que se establece en la portada de este Prospecto bajo el apartado "Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública".

El Intermediario Colocador llevó a cabo la asignación de posturas, una vez que se realizó el cierre de libro en la fecha señalada en este Prospecto; asimismo, la recepción de posturas para la construcción de libro de oferta comenzó en la fecha que se establece en la portada de

este Prospecto bajo el apartado "Fecha de Cierre de Libro" a las 08:00, y se cerró una vez que el Intermediario Colocador así lo determinó, en el entendido que el libro debería cerrarse antes de las 15:00 de dicha fecha, vigilando en todo caso que se cumpla con la regulación aplicable.

El día hábil anterior a la fecha en que se realizó la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles se publicó un aviso de colocación únicamente para fines informativos en relación a la oferta de los Certificados Bursátiles a través del SEDI.

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

El Intermediario Colocador no ha colocado parcial o totalmente los Certificados Bursátiles entre "Personas Relacionadas" (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) del Intermediario Colocador.

Adicionalmente, el Fiduciario y el Intermediario Colocador revelarán a través de los canales apropiados si alguna persona intenta suscribir más del 5.00% (cinco por ciento) de la oferta, en lo individual o en grupo.

Hasta donde el Fideicomitente, el Administrador y el Intermediario Colocador tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario Emisor, del Fideicomitente, el Administrador, o "Personas Relacionadas" (según dicho término se define en la Ley del Mercado de Valores) con los mismos, no suscribieron Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión. Sin embargo, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y el Intermediario Colocador no pueden garantizar que cualquiera de dichas personas o una sola persona no adquirirán Certificados Bursátiles en el futuro.

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, aquella que ha sido presentada a la CNBV, o de aquella que ha sido presentada en los términos de la sección I. INFORMACIÓN GENERAL —I.5 Documentos de Carácter Público del presente Prospecto. La distribución de los Certificados Bursátiles se llevó a cabo de conformidad con los términos del Contrato de Colocación.

II.4 Gastos Relacionados con la Oferta

El total de los gastos relacionados con la Emisión Inicial es de aproximadamente \$52,758,696.05 M.N. (cincuenta y dos millones setecientos cincuenta y ocho mil seiscientos noventa y seis Pesos 05/100 Moneda Nacional). Una vez cubiertos los Gastos de Emisión y Colocación correspondientes, se estima que los recursos netos que se obtendrá de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles ascenderá aproximadamente a \$418,181,303.95 M.N. (cuatrocientos dieciocho millones ciento ochenta y un mil trescientos tres Pesos 95/100 Moneda Nacional).

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

CONCEPTO	MONTO	IVA	TOTAL
Derechos por estudio y trámite ante la CNBV	\$20,463.00	N/A	\$20,463.00
Derechos por estudio y trámite ante la Bolsa	\$17,332.45	\$2,773.19	\$20,105.64
Pago de derechos de inscripción en el RNV*	\$329,658.00	N/A	\$329,658
Listado en la Bolsa	\$139,791.56	\$22,366.56	\$162,158.21
Comisión del Intermediario Colocador	\$11,184,825.00	\$1,789,572.00	\$12,974,397.00
Comisión del Agente Estructurador	\$11,184,825.00	\$1,789,572.00	\$12,974,397.00
Honorarios de asesoría financiera	\$5,771,276.76	\$923,404.28	\$6,694,681.04
Honorarios del Fiduciario por aceptación y primera anualidad	\$500,000.00	\$80,000.00	\$580,000.00
Honorarios del Representante Común por aceptación y primera anualidad	\$420,000.00	\$67,200.00	\$487,200.00
Honorarios de asesores legales y fiscales de la operación**	\$7,424,535.23	\$1,187,925.64	\$8,612,460.87
Honorarios de asesores legales del Intermediario Colocador	\$800,000.00	\$128,000.00	\$928,000.00
Honorarios de asesores legales de los inversionistas	\$650,000.00	\$104,000.00	\$754,000.00
Honorarios del Auditor Externo	\$973,040.00	\$155,686.40	\$1,128,726.40
Gastos relacionados con la oferta y promoción	\$6,114,180.08	\$978,268.81	\$7,092,448.89
Total:	\$45,529,927.08	\$7,228,768.97	\$52,758,696.05

(*) Esta cantidad corresponde al monto máximo que conforme al artículo 29-B fracción I inciso m) de la Ley Federal de Derechos debe pagarse por la inscripción en el RNV de títulos fiduciarios y demás valores al amparo

de fideicomisos sobre bienes distintos a acciones, tales como los Certificados Bursátiles. El pago de dicha cantidad cubre todos los Certificados Bursátiles que se emitan hasta por el Monto Máximo de la Emisión.

(**) Los honorarios de los asesores legales y fiscales de la operación fueron cotizados en conjunto por la misma persona moral por lo que no es posible desglosarlos.

Las responsabilidades de los asesores externos que han participado en la presente Emisión se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la regulación aplicable al Fideicomiso y a los Certificados Bursátiles, así como a asesorar al Fideicomitente y al Fiduciario en la preparación de los Documentos de la Operación. Salvo por la opinión legal 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.

II.5 Funciones del Representante Común

Para representar al conjunto de los Tenedores se designa a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, 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 216 y 217, 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, los Certificados Bursátiles que correspondan a la Emisión Inicial, y en su caso, a las Emisiones Subsecuentes, para hacer constar su aceptación del cargo, así como sus obligaciones y facultades;

(b) verificar la constitución del Fideicomiso;

(c) verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(d) cerciorarse del debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso 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 y/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) notificar por escrito a la CNBV, la Bolsa e Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso;

(f) convocar, en su caso, y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la legislación aplicable o los términos del Título que documenta los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran y solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores, así como ejecutar sus resoluciones;

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

(h) otorgar, por instrucciones de la Asamblea de Tenedores y en representación de los Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

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

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

(k) solicitar por escrito al Fiduciario, al Administrador al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario y al Administrador en relación

con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso 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, el Acta de Emisión y del Contrato de Fideicomiso. En este sentido, el Fiduciario y el Administrador, así como las demás partes de los Documentos de la Operación o aquellas que les presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles o con el Patrimonio del Fideicomiso deberán proporcionarle, en un plazo no mayor a 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de la fecha de requerimiento, la información y documentación relacionada con el Fideicomiso y con los Certificados Bursátiles que razonablemente requiera, en el entendido que **(i)** el Representante Común asumirá que la información y documentación presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión y **(ii)** el Representante Común podrá revelar a los Tenedores (cuando sea requerido y a su costa) cualquier información en su poder, siempre y cuando advierta a los Tenedores la naturaleza confidencial de dicha información cuando la misma haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora;

(l) Sin perjuicio de lo previsto en la cláusula 9.2, inciso (p) del Contrato de Fideicomiso, 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 Contrato de 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 Tenedores que para 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;

(m) velar por los intereses de los Tenedores, para lo cual deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte del Fiduciario, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos base de la Emisión y presten servicios al Fiduciario y al Administrador en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones establecidas en los documentos base de la Emisión, distribución y pago de los recursos al amparo de los Certificados Bursátiles contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título y los documentos base de la Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones, que no tengan injerencia directa en el pago de los Certificados);

(n) publicar o entregar a través de los medios determinados para tales efectos, cualquier información que el Representante Común esté obligado a distribuir a la CNBV, a la Bolsa o al público inversionista de conformidad con la legislación aplicable;

(o) solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público, a través de la publicación de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la Emisión por parte del Fiduciario, del Administrador y de las demás partes en dichos documentos. En caso de que el Fiduciario omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata;

(p) rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo cuando así lo soliciten los Tenedores. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por sí o información adicional a la que deba proporcionar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Representante Común con

los recursos económicos que le proporcione el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información;

(q) solicitar a la Asamblea de Tenedores o ésta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en la Circular Única o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la subcontratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la Circular Única o de la legislación aplicable;

(r) notificar puntualmente al Fiduciario en caso de recibir una solicitud de revelación de información en términos de la legislación aplicable correspondiente, en su caso, realizada por cualesquier Autoridad Competente; y

(s) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que le correspondan de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos base de la Emisión de los que sea parte, incluyendo el Título y el Acta de Emisión, 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.

Para el cumplimiento de sus obligaciones, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Administrador, a sus auditores externos, asesores legales o cualesquier persona que les preste servicios, en relación con los Certificados Bursátiles o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que considere necesaria para cerciorarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en los documentos base de la Emisión.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Fiduciario, Administrador o las personas que suscriban los documentos base de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base a la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

Asimismo, a fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, el Administrador y las personas que suscriban los documentos base de la Emisión, o aquellas que les presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles o con el Patrimonio del Fideicomiso, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones anuales a las personas referidas que el Representante Común considere conveniente y en cualquier otro momento que lo considere necesario, previa notificación que les dirija por escrito con 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar dicha visita o revisión salvo que se trate de casos urgentes. Para lo cual, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Representante Común está autorizado a contratar y acompañarse de profesionales, debiendo

recibir recursos económicos suficientes por parte del Fiduciario y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Contrato de Fideicomiso y Título que ampara los Certificados Bursátiles. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las cantidades debidas al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Título, el Representante Común hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con la resolución que ésta adopte, el Representante Común podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la persona o las personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que en su caso, llegue a proporcionarle el Fiduciario, Administrador, y demás personas que suscriban los documentos base de la Emisión y/o presten servicios a éstos, tal como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, información sobre cartera, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (el "Personal") de éste, será responsable de las operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la suficiencia de los bienes y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de las obligaciones de pago relativas a la emisión de los Certificados Bursátiles. De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

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.

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

Indemnización al Representante Común

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este baste y alcance), indemnizará y sacará en paz y a salvo al Representante Común, así como a sus accionistas, funcionarios, empleados y apoderados, de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que directa o indirectamente se hagan valer con motivo o por consecuencia de actos realizados por el Representante Común o por cualquiera de las personas referidas en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso y la defensa del Patrimonio del Fideicomiso (salvo que cualquiera de los anteriores sea consecuencia de dolo, negligencia o mala fe del Representante Común o de cualquiera de las personas señaladas, cuando así lo determine en sentencia firme la autoridad judicial competente o cuando el Representante Común y/o cualquiera de las personas

señaladas lleve a cabo cualquier acto no autorizado por el Contrato de Fideicomiso o la legislación aplicable) o por cualesquiera reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el Patrimonio del Fideicomiso o con el Contrato de Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra autoridad, ya sea de carácter local o federal, de la República Mexicana o extranjeras.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha de terminación del Fideicomiso salvo que sea previamente removido y sustituido por resolución adoptada en una Asamblea 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 únicamente podrá renunciar a su cargo por causas graves a juicio de un juez competente de primera instancia, conforme al artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

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

Participante	Nombre	Representante(s)
Fideicomitente y Administrador	Administradora CKDelta, S.A. de C.V.	Federico Garza Santos
Coinversionista ¹	Delta Propiedades Industriales, S.A. de C.V.	Federico Garza Santos
Fiduciario	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario	Mario Rafael Esquivel Perpuli Nabor Medina Garza
Representante Común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Mónica Jiménez Labora Sarabia Cristina Reus Medina
Agente Estructurador	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.	Paulina Ezquerria Martín Iñigo Cossio Quijano
Intermediario Colocador	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver.	Paulina Ezquerria Martín Iñigo Cossio Quijano
Asesores Financieros	Arvo Capital, S. de R.L. de C.V.	Juan Carlos Calderón Guzmán
Asesor Legal Independiente	Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Hans P. Goebel C. Héctor Arangua L. Monica Ramos C. Lorenza Molina S.
Asesor fiscal externo	Nader, Hayaux y Goebel, S.C.	Adalberto Valadez H.
Auditor Externo	KPMG Cárdenas Dosal, S.C.	Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Asesor Legal del Intermediario Colocador	Chávez Vargas Abogados, S.C.	Jose Antonio Chávez Vargas Brian J. Minutti Aguirre Alejandro Carreño Charabati René Miguel Martínez Herrera

1. En este momento no existe la participación de cualquier vehículo paralelo o coinversionista distinto u adicional al Coinversionista aquí establecido que invierta en los proyectos que el Fideicomiso en los términos establecidos en dicho documento.
Para mayor información acerca de las políticas o criterios de participación a las que se sujetará la Inversión del Coinversionista u cualquier favor de ver los apartados “Co-Inversión”, “Asociación de los Vehículos de Inversión” y “Vehículos Paralelos” siguientes.
2. Los asesores financieros apoyaron en la coordinación durante la etapa de estructuración y estuvieron encargados de la selección e integración del Equipo Dedicado. Funcionaron como asesores en el diseño de la los Requisitos de Elegibilidad y de la estrategia de inversión. Elaboraron el esquema de compensación de largo plazo del Equipo Dedicado, así como con el diseño del gobierno corporativo, incluyendo la estructura

independiente del Comité Técnico, la alineación de incentivos con los inversionistas y la mitigación de conflictos de interés.

La persona encargada de relaciones con inversionistas será Mario García Garza, quien puede ser contactado en el domicilio ubicado en Blvd. Antonio L. Rodríguez 1882, Oficinas en el Parque – Plaza Central, Piso 2, L-210, 64650, Monterrey N.L., teléfono 52 (81) 8401 1000 y/o en la siguiente dirección de correo electrónico mgg@deltack.mx.

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.

Co-Inversión

El Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista. Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista las cuales serán por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Promovida correspondiente.

Las Aportaciones del Coinversionista deberán ser aportadas a la Sociedad Promovida de la misma manera y en los mismos términos y condiciones económicas en que el Fiduciario lleve a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, conforme a los términos y plazos señalados en el Contrato de Fideicomiso.

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.

En los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista cubrirá en proporción a la Aportación del Coinversionista, los Gastos de Inversión respecto de cada Inversión realizada o cada propuesta de Inversión rechazada de acuerdo a los Niveles de Autorización de Inversiones.

El Coinversionista mantendrá las Aportaciones del Coinversionista por el mismo tiempo que el Fideicomiso mantenga las Aportaciones del Fideicomiso.

El Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de las Aportaciones del Coinversionista realizadas en la Sociedad Promovida.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión, el Coinversionista se obliga a restituir las cantidades que le sean entregadas y que no haya tenido derecho a recibir, con la finalidad de que dicha cantidad sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Fideicomiso.

El Coinversionista se compromete a no otorgar los flujos del Fideicomiso como garantía de los financiamientos que en su caso contrate a fin de realizar las Aportaciones del Coinversionista.

Asociación de los Vehículos de Inversión

Podrán participar personas distintas al Fiduciario y al Coinversionista en las Sociedades Promovidas, según lo determine el Administrador, en cuyo caso la Coinversión del Fiduciario, el Coinversionista se podrá canalizar a través de un Vehículo de Inversión que a su vez se

asociará con el tercero en la Sociedad Promovida o en el Vehículo de Inversión mismo, según determine el Administrador. 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.

Vehículos Paralelos

El Administrador no tiene contemplado crear Vehículos Paralelos para coinvertir con el Fiduciario y el Coinversionista. No obstante lo anterior, en caso de que se constituya en el futuro algún Vehículo Paralelo y éste tenga Términos Más Favorables que los otorgados a los Tenedores, el Administrador deberá solicitar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, la modificación del Contrato de Fideicomiso a fin de reflejar cualesquier o todos aquellos Términos Más Favorables que se establezcan en la documentación que rija la participación de los Vehículos Paralelos, en el entendido que en ningún caso los Vehículos Paralelos tendrán Términos Más Favorables.

Para efectos de claridad, la creación de Vehículos Paralelos y los términos y condiciones de los mismos deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

III.1 Descripción General

A continuación se incluye un resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este Prospecto, incluyendo la sección *I. INFORMACIÓN GENERAL – I.3 Factores de Riesgo* del presente Prospecto, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Estructura de la Operación

El propósito de la presente operación es llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles entre los inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas. El Fideicomiso constituye un medio a través del cual se pretende, entre otras cosas, invertir, directamente en Sociedades Promovidas o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, el Monto Invertible para la realización de los Proyectos.

Los recursos que se obtengan de la Emisión serán administrados por Administradora CKDelta, S.A. de C.V. para que directamente en Sociedades Promovidas o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión se realicen inversiones inmobiliarias en México con la finalidad de **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(A)** Inmuebles y/o **(B)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior, que cumplan con los Porcentajes de Coinversión y los Requisitos de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

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 Tenedores. Los Certificados Bursátiles son valores cuyo rendimiento se encuentra vinculado a activos subyacentes que otorgan derechos sobre sus frutos o productos, dichos valores no confieren a sus Tenedores el derecho a recibir alguna cantidad por concepto de principal e intereses.

Los Certificados Bursátiles incorporan a favor de los Tenedores, entre otros, el derecho a participar en forma proporcional a su tenencia, en las Distribuciones del Fideicomiso, y distribuidas a los Tenedores de acuerdo a lo establecido en el Título correspondiente y el Contrato de Fideicomiso, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de recursos generado por el Patrimonio del Fideicomiso. El monto de las Distribuciones del Fideicomiso, dependerán del éxito que tenga cada uno de los Proyectos. Las características de los Certificados Bursátiles y la estructura bajo la cual serán emitidos, tiene como consecuencia que su comportamiento se encuentre sujeto al desempeño de los Proyectos que realicen las Sociedades Promovidas y/o los Vehículos de Inversión. Todas las cantidades que se lleguen a distribuir bajo los Certificados Bursátiles se entregarán exclusivamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles no se encuentran garantizados en forma alguna, de esta manera no es posible asegurar que los Tenedores de los mismos recibirán cantidad alguna bajo los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadoradora de valores.

Durante el Periodo de Inversión o, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Coinversionista y el Fiduciario realizarán las Aportaciones del Coinversionista y las

Aportaciones del Fideicomiso, respectivamente, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.2 Patrimonio del Fideicomiso – (c) Contratos y Acuerdos – (iii) Contrato de Coinversión* de este Prospecto.

Con la finalidad de identificar, proponer y seleccionar los Proyectos y su factibilidad, el Fideicomiso contratará a Administradora CKDelta, S.A. de C.V. como Administrador del Fideicomiso. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales Inversiones, la gestión de dichas Inversiones, la identificación e implementación de Desinversiones, la supervisión y coordinación de los Proyectos; y la contabilidad, reporte y valuación contable del Fideicomiso, entre otras funciones. La Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Administrador, según sea el caso y de conformidad con lo dispuesto en los Documentos de la Operación, podrán aprobar las Aportaciones del Fideicomiso para llevar a cabo las Inversiones ya sea directamente en las Sociedades Promovidas para la realización de Proyectos, o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, en la medida que se mantenga vigente el Periodo de Inversión, o en su caso, cualquier Extensión del Periodo de Inversión.

El Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión podrán obtener financiamiento con o sin garantías reales o personales, de acuerdo con los términos previstos a continuación:

(a) el Fideicomiso podrá contratar Líneas de Suscripción.

(b) respecto de financiamientos contratados al nivel del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso no podrán exceder el monto que resulte menor entre **(i)** el monto que represente el 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y **(ii)** el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores. Los financiamientos contratados al nivel del Fideicomiso deberán tener un plazo máximo de 12 (doce) meses.

(c) respecto de financiamientos contratados al nivel de los Vehículos de Inversión, no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Proyecto respectivo, en la fecha en la que se obtengan dichos préstamos salvo que así lo apruebe expresamente el Comité Técnico o la Asamblea que haya aprobado la Inversión de que se trate.

Para los efectos previstos en la presente sección:

(i) Los Tenedores deberán, en Asamblea de Tenedores, discutir y, en su caso, aprobar el o los financiamientos de conformidad con los Límites de Apalancamiento, así como los términos y condiciones de los mismos, cuando éstos excedan el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, en el entendido que en caso de ser menor, el Comité Técnico los aprobará de conformidad con los Límites de Apalancamiento.

(ii) El Administrador deberá supervisar que el Fideicomiso cumpla con los Límites 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 de los Límites de Apalancamiento.

Los ingresos netos derivados de las Inversiones serán aplicados siguiendo las reglas de las Distribuciones del Fideicomiso a las que hacen referencia las Cláusulas Octava y Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

Si durante el Periodo de Inversión y, en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, se llevaran a cabo Aportaciones a la Sociedad Promovida, ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión, y por alguna razón éstas no se destinaran a la Inversión, entonces el Vehículo de Inversión o la Sociedad Promovida estará obligada a reservar las cantidades que hubiere recibido por concepto de Aportaciones a la Sociedad Promovida 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 a la Sociedad Promovida fueron efectivamente aportadas a una o más Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión y por alguna razón, el o los Proyectos de que se trate sean cancelados, las Sociedades Promovidas o los Vehículos de Inversión estarán obligados a restituir en forma proporcional al Fiduciario y al Coinversionista, las cantidades que hubieren recibido para la realización de Inversiones y que en virtud de la renuncia del o de los Proyectos no se hayan destinado a tal fin.

El Administrador, durante la vigencia del Contrato de Administración deberá **(i)** mantener su existencia legal conforme a las disposiciones legales aplicables a su régimen legal; **(ii)** mantener vigentes cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración; y **(iii)** cumplir con todas las obligaciones a su cargo conforme al Contrato de Administración y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar sus obligaciones de exclusividad establecidas en la Cláusula 11.1 del Fideicomiso. Adicionalmente, el Administrador: **(i)** tendrá un esquema de compensación, comisiones e incentivos que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores en términos del Contrato de Administración y del Fideicomiso; y **(ii)** estará sujeto al régimen de responsabilidad previsto en el Contrato de Administración.

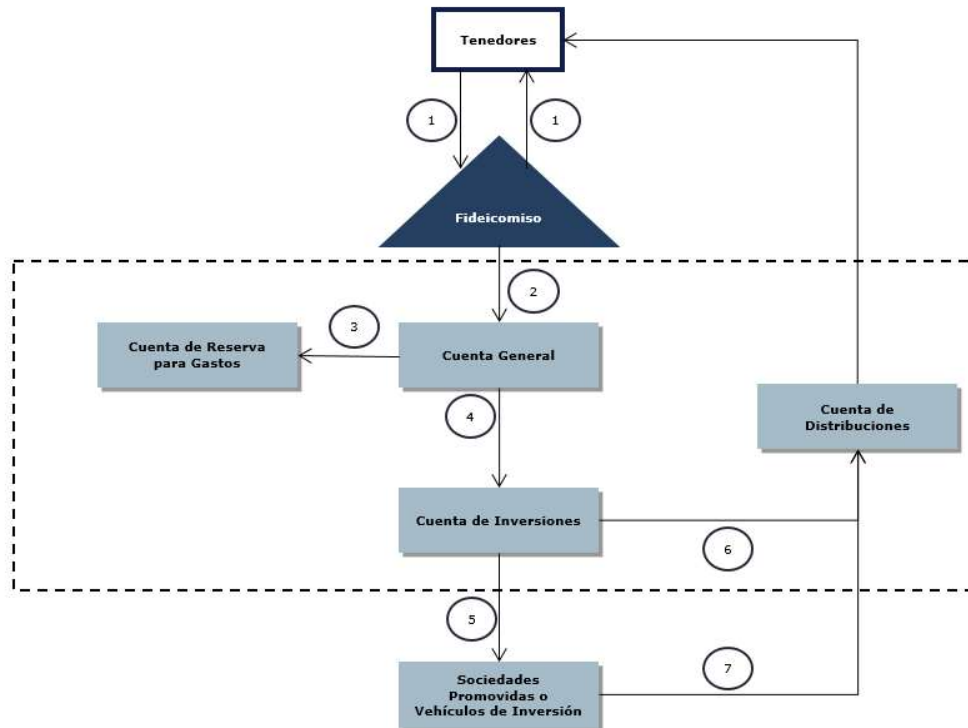
Por su parte, el Fideicomitente no tendrá obligaciones de dar, hacer o no hacer en beneficio y/o frente a los Tenedores adicionales a las establecidas en los Documentos de la Operación.

Explicación Esquemática de la Estructura de la Operación

El objetivo de los Proyectos y de la inversión en el capital de las Sociedades Promovidas e indirectamente en los Vehículos de Inversión consistirán en inversiones en México a lo largo de la Cadena de Valor Inmobiliaria para uno o más de los fines siguientes: **(i)** originar, adquirir, regularizar, diseñar, desarrollar, urbanizar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir, financiar, comercializar, arrendar y/o vender: **(a)** Inmuebles y/o **(b)** Infraestructura Urbana; y **(ii)** percibir los ingresos que provengan de la realización de los fines mencionados en el inciso (i) anterior, que cumplan con los Porcentajes de Coinversión y los Requisitos de Elegibilidad y se ajusten a la estrategia de inversión prevista por el Administrador.

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

A continuación se muestra de manera gráfica el flujo de efectivo del Fideicomiso al momento de la Emisión Inicial, de las Emisiones Subsecuentes y la manera en la cual el Fideicomiso realiza transferencias de efectivo entre sus diferentes Cuentas del Fideicomiso, las Aportaciones del Fideicomiso a las Sociedades Promovidas y/o Vehículos de Inversión, así como el flujo de efectivo que recibe el Fideicomiso como rendimiento de las Inversiones.



(1) El Fideicomiso emite los Certificados Bursátiles y los Tenedores los adquieren por medio de la Bolsa.

(2) La Cuenta General recibe los recursos derivados de la Emisión Inicial neta de comisiones del Intermediario Colocador. Con cargo a dicha cuenta y por instrucción del Administrador, el Fiduciario pagará los Gastos de Emisión y Colocación. Los recursos derivados de las Emisiones Subsecuentes también se depositan en la Cuenta General.

(3) La Cuenta de Reserva para Gastos operará de la siguiente forma:

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. Al término del Periodo de Inversión, los recursos depositados en esta cuenta deberán ser suficientes para cubrir, por lo menos, la Reserva para Gastos.

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 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

Adicionalmente, el Administrador instruye al Fiduciario para que separe, de la Cuenta General, los recursos suficientes para constituir la Reserva para Gastos de Asesoría por un monto de \$10'000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.). Una vez que el monto de la Reserva

para Gastos de Asesoría sea agotado, existirá la obligación del Fiduciario de transferir o destinar 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.

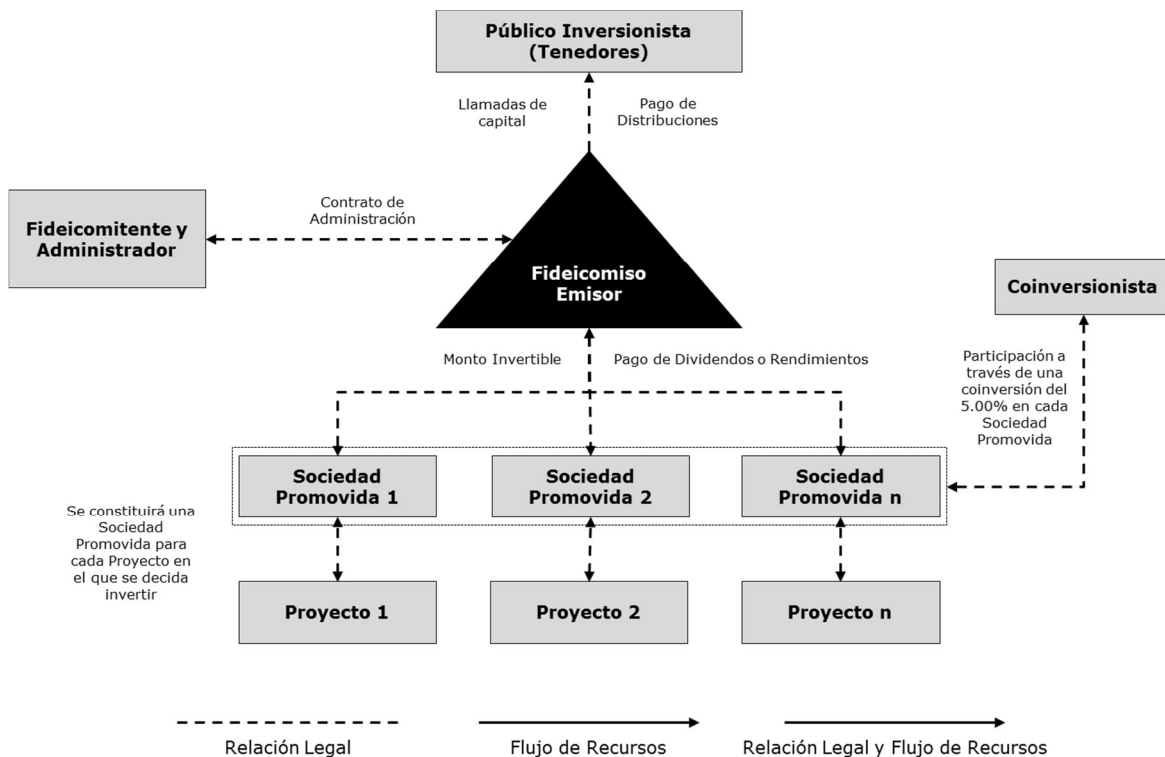
(4) Una vez pagados los Gastos de Emisión y Colocación y habiéndose fondeado la Cuenta de Reserva para Gastos, el Fiduciario depositará el Monto Invertible en la Cuenta de Inversiones con cargo a la Cuenta General.

(5) 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.

(6) 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.

(7) En la Cuenta de Distribuciones se depositarán todas las Desinversiones y el Efectivo Excedente. 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 Distribuible en esta Cuenta de Distribuciones por concepto de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

Una vez que el Fideicomiso haya realizado la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles y se haya llevado a cabo la oferta pública restringida y el registro en el RNV, la estructura de la operación quedará constituida como sigue:



Distribución del 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 serán destinadas a una o más Sociedades Promovidas; **(c)** los recursos aportados a las Sociedades Promovidas y/o a los Vehículos de Inversión que no se hubieren destinado a las Inversiones y que no sean Inversiones de Seguimiento para el Proyecto que corresponda; y **(d)** cualquier rendimiento derivado de Inversiones Permitidas sobre dichas cantidades de conformidad con la Cláusula Décima Novena 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.

El Efectivo Excedente en términos del Contrato de Fideicomiso se distribuirá de la siguiente manera:

(i) primero, al pago o reembolso de los Gastos de Mantenimiento y los Gastos de Inversión 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 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*, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas iguales al Monto Total de la Emisión;

(iv) *cuarto*, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas que satisfagan el Retorno Preferente respecto del Monto Total de la Emisión;

(v) *quinto*, del remanente, el 40% (cuarenta por ciento) a los Tenedores, y el 60% (sesenta por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, hasta que el Administrador, en tal carácter, haya recibido distribuciones acumuladas por este concepto equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador de conformidad con el numeral (iv) anterior y el presente numeral (v); y

(vi) *sexto*, del remanente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, y el 20% (veinte por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar.

Devoluciones de Exceso de Distribuciones. Si el Administrador recibe distribuciones totales acumuladas conforme a los numerales (v) y (vi) anteriores que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador conforme a los numerales antes mencionados, el Administrador deberá reembolsar al Fiduciario dichas cantidades excedentes, dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación y distribución final. El Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata con base en el número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dichos Tenedores) a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

En caso de que el Administrador no entregue dichas cantidades en exceso al Fiduciario dentro del plazo de 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación y distribución final, el Administrador deberá pagar intereses moratorios sobre las cantidades excedentes no entregadas durante el período que inicia, pero excluye, el Día Hábil siguiente la fecha de incumplimiento, y que termina, e incluye, la fecha en dicha suma sea pagada en su totalidad, a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 (trescientos sesenta) días y por el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago) igual a multiplicar por 2 (dos) la TIIE más 5 (cinco) puntos porcentuales, en el entendido que Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de lo señalado en este apartado.

Penalizaciones e Intereses Moratorios. Cualquier ingreso derivado de periodos de cura o penalizaciones a un Tenedor, no deberán considerarse provenientes de una Inversión para su Distribución, sino como recursos para ser invertidos.

Ejemplificación de posibles Distribuciones

A continuación se incluye una tabla que refleja en un ejemplo práctico de las posibles Distribuciones a los Tenedores.

Cascada Ejemplificativa de Distribuciones DELTACK	Emisión	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Efectivo Distribuible Total	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	774.2	481.3	1,045.9	1,043.2	1,042.0	474.5
Monto equivalente a la participación de los Tenedores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	735.5	457.3	993.6	991.1	989.9	514.0
Monto equivalente a la participación de los Tenedores acumulado	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	735.5	1,192.8	2,186.4	3,177.4	4,167.4	4,681.4
(1) Retorno de Capital											
Monto a Distribuir en (1)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	735.5	457.3	993.6	168.3	0.0	0.0
Efectivo Remanente después de (1)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	822.7	989.9	514.0
Distribuciones de Efectivo Total hasta (1) a Tenedores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	735.5	457.3	993.6	168.3	0.0	0.0
(2) Retorno Preferente											
Monto a Distribuir en (2)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	822.7	492.5	0.0
Efectivo Remanente después de (2)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	497.4	514.0
Distribuciones de Efectivo Total hasta (2) a Tenedores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	735.5	457.3	993.6	991.1	492.5	0.0
(3) Catch-up											
Distribución al Administrador en (3)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	298.4	96.1
Distribución al Tenedor en (3)	40%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	199.0	64.1
Monto Total a Distribuir en (3)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	497.4	160.2
Efectivo Remanente Después de (3)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	353.8
(4) Carry											
Monto distribuible remanente después de (1), (2) y (3)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	353.8
Distribución al Tenedor	80%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	283.0
Distribución al Administrador	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	70.8
Distribuciones de Efectivo Total hasta (4) a Tenedores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	735.5	457.3	993.6	991.1	691.5	347.1
Flujo de Efectivo Total a los Tenedores	(470.9)	(235.5)	(470.9)	(470.9)	(470.9)	600.0	457.3	993.6	991.1	691.5	347.1

Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que le correspondan de los que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el penúltimo párrafo de la sección *II. OFERTA - (cc) Llamadas de Capital* de este Prospecto. Asimismo, las penalidades a que se refiere este numeral únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Contrato de Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Operación aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Ejemplificación de un escenario de Dilución Punitiva por Llamada de Capital

A continuación se incluye una tabla que refleja en un ejemplo práctico la dilución punitiva.

Ejemplo Dilución Punitiva		Actinver					
(En pesos)							
Emisión							
Monto máximo Emisión	2,354,700,000						
Llamadas de Capital	4						
Inversionistas	2						
Numero de Llamada de Capital		i	Emisión	1	2	3	4
%Monto Máximo de la Emisión			20%	15%	25%	20%	20%
Monto de Emisión / Emisión Subsecuente	YI		470,940,000	353,205,000	588,675,000	470,940,000	470,940,000
Precio del certificado (Ps.)	PI		100.00	50.00	25.00	12.50	6.25
Certificados correspondientes a la emisión	XI		4,709,400	7,064,100	23,547,000	37,675,200	75,350,400
Certificados Emitidos Totales	XT		4,709,400	11,773,500	35,320,500	72,995,700	148,346,100
Compromiso	CI		1.00	1.50	2.00	1.07	1.03
Inversionista 1							
¿Participa en la Emisión?	S		S	S	S	S	
Participación del Inversionista antes de la Emisión	50.00%		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
Certificados antes de la Emisión	0		2,354,700	5,886,750	17,660,250	36,497,850	
Certificados adquiridos en la emisión	2,354,700		3,532,050	11,773,500	18,837,600	37,675,200	
Certificados Totales del Inversionista	2,354,700		5,886,750	17,660,250	36,497,850	74,173,050	
Participación del Inversionista después de la Emisión	50.00%		50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	
Monto Invertido por el Inversionista en la Emisión	235,470,000		176,602,500	294,337,500	235,470,000	235,470,000	
Monto Total Invertido por el Inversionista	235,470,000		412,072,500	706,410,000	941,880,000	1,177,350,000	
Participación en el Monto Invertido	50.00%		50.00%	50.00%	57.14%	62.50%	
Participación en las Distribuciones	50.00%		50.00%	50.00%	67.39%	80.77%	
Inversionista 2							
¿Participa en la Emisión?	S		S	S	No	No	
Participación del Inversionista antes de la Emisión	50.00%		50.00%	50.00%	50.00%	24.19%	
Certificados antes de la Emisión	0		2,354,700	5,886,750	17,660,250	17,660,250	
Certificados adquiridos en la emisión	2,354,700		3,532,050	11,773,500	0	0	
Certificados Totales del Inversionista	2,354,700		5,886,750	17,660,250	17,660,250	17,660,250	
Participación del Inversionista después de la Emisión	50.00%		50.00%	50.00%	24.19%	11.90%	
Monto Invertido por el Inversionista en la Emisión	235,470,000		176,602,500	294,337,500	0	0	
Monto Total Invertido por el Inversionista	235,470,000		412,072,500	706,410,000	706,410,000	706,410,000	
Participación en el Monto Invertido	50.00%		50.00%	50.00%	42.86%	37.50%	
Participación en las Distribuciones	50.00%		50.00%	50.00%	32.61%	19.23%	
Total Certificados Emitidos en la Emisión			4,709,400	7,064,100	23,547,000	18,837,600	37,675,200
Total Certificados Emitidos			4,709,400	11,773,500	35,320,500	54,158,100	91,833,300
Total Monto Emitido en la Emisión			470,940,000	353,205,000	588,675,000	235,470,000	235,470,000
Total Monto Emitido			470,940,000	824,145,000	1,412,820,000	1,648,290,000	1,883,760,000

Objeto de la Operación y Características Principales de las Inversiones en las Sociedades Promovidas

El Fideicomiso tiene como objetivo principal realizar Inversiones en Sociedades Promovidas para la realización de Proyectos ya sea directamente o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, con apego a los Porcentajes de Coinversión y Requisitos de Elegibilidad. Lo anterior, en el entendido que las Sociedades Promovidas no podrá realizar Inversiones en los sectores detallados en el [Anexo K](#) del Fideicomiso.

El objetivo fundamental de dichas sociedades será realizar Inversiones para el desarrollo de Proyectos en México para su posterior monetización por medio del arrendamiento, desarrollo y/o venta de los Inmuebles o macro lotes.

El capital social de las Sociedades Promovidas estará integrado principalmente por una parte del monto de la inversión correspondiente al Proyecto por el cual se creó dicha Sociedad Promovida. Dichas cantidades provendrán de las Aportaciones del Fideicomiso y las Aportaciones del Coinversionista.

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

Las Inversiones deberán ser consistentes con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la LISR, su Reglamento y las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Las Inversiones deberán realizarse en sociedades mexicanas.

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 lo que el Comité de Inversiones les presente en términos de lo establecido en el Fideicomiso, lo anterior, en el entendido que **(i)** no se requerirá de autorización alguna por parte del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores para que el Administrador instruya, previa autorización del Comité de Inversiones, al Fiduciario para realizar Aportaciones del Fideicomiso cuando la Inversión que se pretenda llevar a cabo a través de un Vehículo de Inversión con dichas aportaciones representen menos del 5% (cinco por ciento) del 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 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. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en las Cláusulas 13.1.12 y 9.3.4.1 inciso (d) del Fideicomiso en relación con asuntos que representen un Conflicto de Interés.

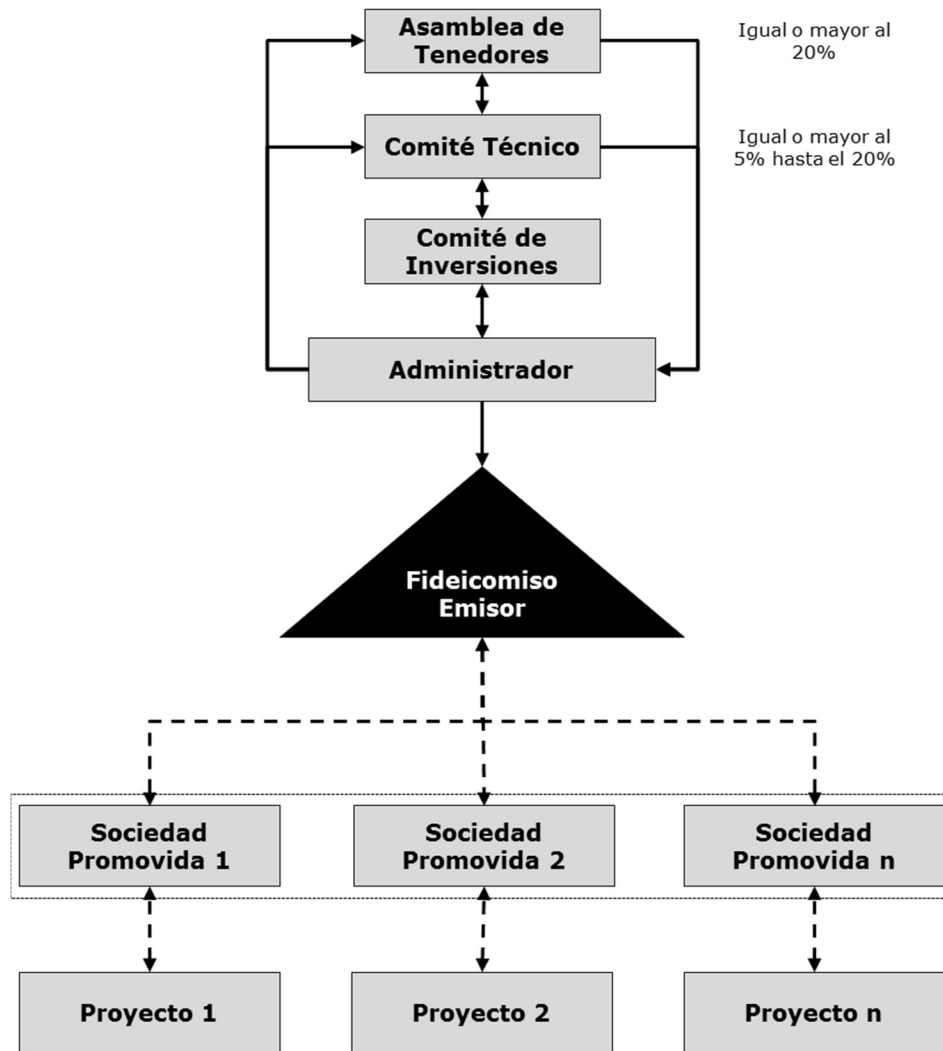
Una vez aprobadas las Inversiones por la Asamblea de Tenedores o por el Comité Técnico, según corresponda, de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones, el Administrador podrá reinvertir, o instruir al Fiduciario o al Vehículo de Inversión respectivo, que se reinviertan la totalidad o parte de los recursos originados por una Inversión en particular de conformidad con las instrucciones del Administrador hasta por el monto máximo de las Aportaciones del Fideicomiso realizadas en dicha Inversión. Lo anterior, en el entendido que la reinversión de los recursos originados por una Inversión en particular únicamente podrán ser reinvertidos en esa misma Inversión y en ningún caso en una Inversión distinta. Para efectos de claridad, no se considerarán como Inversiones distintas o independientes entre sí a cada una de las fases o etapas que conformen un mismo Proyecto objeto de una Inversión.

El Comité de Inversiones en su análisis deberá considerar las políticas que se incluyen al Fideicomiso como Anexo L.

Podrán participar personas distintas al Fiduciario y al Coinversionista en las Sociedades Promovidas, según lo determine el Administrador, en cuyo caso la Coinversión del Fiduciario, el Coinversionista se podrá canalizar a través de un Vehículo de Inversión que a su vez se asociará con el tercero en la Sociedad Promovida o en el Vehículo de Inversión mismo, según determine el Administrador. 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.

A continuación se presenta una explicación descriptiva y esquemática de la forma en que el Fideicomiso realizará la toma de decisiones para las Inversiones y consecuentemente las Aportaciones del Fideicomiso utilizando los recursos derivados de la Emisión:



(a) Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia los sub-incisos (c) y (d) siguientes.

(b) Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, 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

para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Inversiones establecido en el Fideicomiso.

(c) 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.

(d) El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiéndose por esto:

(i) el análisis básico de rentabilidad y compatibilidad con el objeto del Fideicomiso;

(ii) el análisis sobre el atractivo de una potencial inversión con el objetivo de descartar Proyectos inviables;

(iii) el análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, así como los ingresos y egresos estimados, permitiendo el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimado del Proyecto, incluyendo un análisis de escenarios;

(iv) definición de la estructura de la potencial inversión a ser propuesta para su aprobación al Comité de Inversiones;

(v) revisión detallada de todos y cada uno de los aspectos técnicos, legales, regulatorios y financieros de una potencial Inversión con el objetivo de asegurar que las premisas utilizadas para el análisis detallado se cumplan;

(vi) realizar estudios para comprobar 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, así como los permisos correspondientes para su desarrollo, en su caso;

(vii) investigar los antecedentes registrales de la propiedad del Inmueble y la no existencia de gravámenes o adeudos;

(viii) ejecución y puesta en marcha del Proyecto del cual devienen distintas opciones para determinar los destinos del Inmueble; y

(ix) estructuración y preparación definitiva de la potencial inversión; y

(x) elaboración de un estudio completo del posible socio desarrollador y negociación de los mejores términos de desarrollo con la parte involucrada.

(e) En el análisis que el Administrador debe realizar en torno a cualquier Inversión, el Administrador considerará las restricciones que resulten aplicables a los Tenedores que sean sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro conforme a las Disposiciones de Carácter General en Materia Financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro vigentes a la fecha de la Inversión, incluyendo, en caso que se encuentre vigente:

(i) Ningún Tenedor que sea sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro adquiera el control de las sociedades en las que invierta el Fideicomiso de manera directa según el término Control se define en la LMV.

(ii) El monto invertido por un Tenedor que sea una sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro en alguna Inversión no exceda del monto máximo permitido para dicho tenedor conforme a las Disposiciones de Carácter General en Materia Financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro vigentes a la fecha de la Inversión.

(f) Sujeto a las características de cada Proyecto, el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras complementarias para el mejor desarrollo y, en su caso, futuro arrendamiento o venta de cada Proyecto.

(g) El Administrador estará a cargo de supervisar y coordinar la venta y arrendamiento de los Inmuebles o unidades de los Proyectos correspondientes, según corresponda.

(h) Por lo anterior, las actividades que realice el Administrador en términos de lo establecido en el párrafo anterior serán consideradas como independientes al Contrato de Administración y a las obligaciones del Administrador bajo el mismo.

Condiciones de Exclusividad

Durante el Periodo de Inversión y, en su caso, durante la Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador, se abstendrá de promover o administrar 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 80% (ochenta por ciento) del Monto Invertible ya haya sido comprometido (las "**Condiciones de Exclusividad**").

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

Por su parte, en caso de que el Administrador identifique oportunidades de Inversión directamente o a través de las Afiliadas Desarrolladoras de conformidad con lo dispuesto en la Carta de Convenio Estratégico que **(i)** cumplan con los Requisitos de Elegibilidad; y **(ii)** pudieran ser adecuadas para el Fideicomiso, se obliga a ofrecer dichas oportunidades de inversión primero al Fideicomiso, salvo que **(A)** el Periodo de Inversión, y en su caso, la Extensión del Periodo de Inversión, hubiere concluido en términos del Contrato de Fideicomiso; o **(B)** 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 (i) y (ii) 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, no haya decidido participar en la misma en los términos propuestos, el Administrador podrá ofrecer dichas oportunidades de inversión a terceros en las mismas condiciones.

Coinversión

El Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Coinversión con el Coinversionista. Conforme a los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista llevará a cabo las Aportaciones del Coinversionista las cuales serán por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del total de las Aportaciones a la Sociedad Promovida correspondiente.

Las Aportaciones del Coinversionista deberán ser aportadas a la Sociedad Promovida de la misma manera y en los mismos términos y condiciones económicas en que el Fiduciario lleve a cabo las Aportaciones del Fideicomiso, conforme a los términos y plazos señalados en el Contrato de Fideicomiso.

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.

En los términos del Contrato de Coinversión, el Coinversionista cubrirá en proporción a la Aportación del Coinversionista, los Gastos de Inversión respecto de cada Inversión realizada o cada propuesta de Inversión rechazada de acuerdo a los Niveles de Autorización de Inversiones.

El Coinversionista mantendrá las Aportaciones del Coinversionista por el mismo tiempo que el Fideicomiso mantenga las Aportaciones del Fideicomiso.

El Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de las Aportaciones del Coinversionista realizadas en la Sociedad Promovida.

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Coinversión, el Coinversionista se obliga a restituir las cantidades que le sean entregadas y que no haya tenido derecho a recibir, con la finalidad de que dicha cantidad sea aplicada de manera consistente con lo establecido en el Fideicomiso.

El Coinversionista se compromete a no otorgar los flujos del Fideicomiso como garantía de los financiamientos que en su caso contrate a fin de realizar las Aportaciones del Coinversionista.

Asociación de los Vehículos de Inversión

Podrán participar personas distintas al Fiduciario y al Coinversionista en las Sociedades Promovidas, según lo determine el Administrador, en cuyo caso la Coinversión del Fiduciario, el Coinversionista se podrá canalizar a través de un Vehículo de Inversión que a su vez se asociará con el tercero en la Sociedad Promovida o en el Vehículo de Inversión mismo, según determine el Administrador. 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.

Vehículos Paralelos

El Administrador no tiene contemplado crear Vehículos Paralelos para coinvertir con el Fiduciario y el Coinversionista. No obstante lo anterior, en caso de que se constituya en el futuro algún Vehículo Paralelo y éste tenga Términos Más Favorables que los otorgados a los Tenedores, el Administrador deberá solicitar, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, la modificación del Contrato de Fideicomiso a fin de reflejar cualesquier o todos aquellos Términos Más Favorables que se establezcan en la documentación que rija la participación de los Vehículos Paralelos, en el entendido que en ningún caso los Vehículos Paralelos tendrán Términos Más Favorables.

Para efectos de claridad, la creación de Vehículos Paralelos y los términos y condiciones de los mismos deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en cumplimiento a las disposiciones del artículo 7, fracción VI, inciso a), numeral 2. de la Circular Única y el artículo 64 Bis 1, fracción IV de la LMV, el Fideicomiso contará con un Comité Técnico. La integración del Comité Técnico, incluyendo los derechos de los Tenedores a designar un miembro del Comité Técnico y las funciones de dicho comité se describen en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso — (c) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor — (G) Comité Técnico* de este Prospecto.

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 *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso — (c) Contratos y Acuerdos — (i) 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 Bolsa y del SEDI. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

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. El Comité de Inversiones estará integrado por 5 (cinco) miembros y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

En las sesiones del Comité de Inversiones se llevará a cabo la discusión y análisis de factibilidad de los Proyectos, así como los ingresos y egresos estimados, con el fin de obtener un modelo detallado con las proyecciones de los flujos y el desempeño estimado de cada

Proyecto. Asimismo, en el Comité de Inversiones también se discutirán las distintas alternativas de estructuración para las potenciales inversiones.

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 2 (dos) años, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de los mismos, podrán ser reelegidos o revocados sus nombramientos en cualquier momento de conformidad con lo previsto en los estatutos sociales del Administrador y recibirán las remuneraciones que, en su caso, determine la asamblea de accionistas.

III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor

(a) Descripción de los Activos Fideicomitidos

El Patrimonio del Fideicomiso estará integrado, de tiempo en tiempo, por **(i)** la Aportación Inicial del Fideicomitente; **(ii)** el Monto Total de la Emisión; **(iii)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo en las Sociedades Promovidas o en los Vehículos de Inversión de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; **(iv)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen a las Sociedades Promovidas; **(v)** los recursos derivados de las Distribuciones; **(vi)** el Compromiso Restante de los Tenedores; **(vii)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso; **(viii)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión; **(ix)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio y **(x)** las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

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

El proceso de búsqueda y aprobación de oportunidades de inversión será llevado a cabo de acuerdo a lo descrito en el apartado denominado *Servicios del Administrador* de la sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (c) Contratos y Acuerdos — (ii) Contrato de Administración* de este Prospecto.

Toda Sociedad Promovida deberá llevar a cabo su actividad en territorio nacional. Para ser presentados por el Administrador y aprobados en términos del Fideicomiso, los Proyectos deberán cumplir con los Requisitos de Elegibilidad según se describe en la sección III. *ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.3 Plan de Negocios y calendario de inversiones y, en su caso de desinversiones — (c) Requisitos de Elegibilidad.*

La naturaleza de los instrumentos mediante los cuales se lleven a cabo Inversiones dependerá, entre otros factores, del tipo de Inversión, de las características de la contraparte o contrapartes, de las particularidades de la propia Inversión, y las negociaciones que lleve a cabo el Administrador con las contrapartes. Dependiendo del tipo de Inversión, dichos instrumentos podrán consistir, entre otros, en **(i)** contratos de compraventa o suscripción de capital de Sociedades Promovidas, **(ii)** convenios entre accionistas o similares, y **(iii)** contratos, convenios u otros instrumentos mediante los cuales se otorgue financiamiento a Sociedades Promovidas o a los Vehículos de Inversión.

El Administrador y sus asesores negociarán los términos de los instrumentos a través de los cuales se implementarán las Inversiones y buscarán que dichos términos reflejen las prácticas de mercado para ese tipo de Inversiones considerando las características de las mismas y cuidando los intereses de los Tenedores. El Administrador buscará que las características propias de la Inversión, incluyendo el nivel de participación, o los contratos, escritos o instrumentos que documenten la Inversión permitan al Fideicomiso o sus Vehículos de Inversión, según sea el caso, recibir de la Sociedad Promovida, aquella información, incluyendo información financiera, que el Fideicomiso requiera para cumplir con sus obligaciones de divulgación y de reportar existentes en términos de la LMV y la Circular Única.

En todo caso, el Fideicomiso deberá proporcionar al público inversionista, aquella información que se requiera en términos de la LMV y la Circular Única respecto de las Sociedades Promovidas.

Una vez identificada una oportunidad de Desinversión, el Administrador y sus asesores negociarán, con las contrapartes los términos de los instrumentos necesarios para realizar dicha Desinversión. Como es el caso para los documentos que evidencien las Inversiones, la naturaleza de los documentos que evidencien Desinversiones dependerá del tipo de Desinversión, de las características de la contraparte o contrapartes, de las particularidades de la propia Desinversión, entre otros factores. Como en el caso de los instrumentos a través de los cuales se realicen las Inversiones que se describen en los párrafos anteriores, el Administrador y sus asesores negociarán los términos de los instrumentos a través de los cuales se realicen las Desinversiones y buscarán que dichos términos reflejen las prácticas de mercado cuidando en todo momento los intereses de los Tenedores.

(b) Evolución de los Activos Fideicomitados incluyendo sus ingresos

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

(c) Contratos y Acuerdos

(i) 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 2674 de fecha 3 de septiembre de 2018 constituido con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, 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:	Administradora CKDelta, S.A. de C.V.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados por el Representante Común
Representante Común:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Administrador:	Administradora CKDelta, S.A. de C.V.
Coinversionista:	Delta Propiedades Industriales, S.A. 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:

- (1)** la Aportación Inicial del Fideicomitente;
- (2)** el Monto Total de la Emisión;
- (3)** los derechos, acciones o participaciones de cualquier tipo en las Sociedades Promovidas o en los Vehículos de Inversión de los que sea titular el Fiduciario en virtud de las Inversiones que realice, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- (4)** los derechos de cobro y los flujos relacionados con los mismos derivados de los préstamos (incluyendo capital e intereses) que se otorguen a las Sociedades Promovidas;
- (5)** los recursos derivados de las Distribuciones;
- (6)** el Compromiso Restante de los Tenedores;
- (7)** el Efectivo disponible en las Cuentas del Fideicomiso;
- (8)** las acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro documento o derecho que ampare la participación o inversión del Fiduciario en los Vehículos de Inversión;
- (9)** los valores en los que sean invertidas las cantidades líquidas del Fideicomiso, así como los rendimientos derivados de la inversión de dichas cantidades, conforme al Régimen de Inversión o al Régimen de Inversión Supletorio; y
- (10)** las demás cantidades y derechos de los que, actualmente o en el futuro, sea titular el Fiduciario en relación con el Fideicomiso por cualquier causa, incluyendo el ejercicio de cualquier derecho que por cualquier causa válida le corresponda.

(C) Fines del Fideicomiso

Los fines principales del Fideicomiso consisten en: **(1)** emitir los Certificados Bursátiles y llevar a cabo la Colocación y oferta pública restringida de los mismos tanto a través de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles, y en su caso las Ofertas Adicionales, así como las Emisiones Subsecuentes de Certificados Bursátiles y, en su caso, cualquier reapertura y/o ampliación de la Emisión; **(2)** adquirir, mantener y disponer de derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; **(3)** distribuir y administrar, invertir y entregar los recursos que se obtengan de la Emisión de los Certificados Bursátiles en las Cuentas del Fideicomiso; **(4)** efectuar Inversiones directamente o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de las Sociedades Promovidas; **(5)** llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Coinversión; **(6)** realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador y en su caso el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y **(7)** 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 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 Bolsa, 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 o privada y Colocación a través de la Bolsa 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, Bolsa 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 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 2 (dos) Días Hábiles a la fecha de su celebración; **(ii)** presente cualquier modificación o re-expresión del Contrato de Fideicomiso a registro ante el RUG, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la firma de dicha modificación y/o re-expresión; y **(iii)** mantenga dichos registros vigentes durante el término del Contrato de Fideicomiso y cancele cualesquiera de dichos registros ante el RUG al término del Contrato de 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;

(f) que el Fiduciario solicite y obtenga de la CNBV, la Bolsa, 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;

(g) celebrar 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 indemnizaciones conforme al mismo, con el fin de consumir la oferta pública restringida de

los Certificados Bursátiles que haya sido autorizada por la CNBV, en su caso realizar la oferta 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) celebrar 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 mediante instrucción previa y por escrito del Administrador, así como Emisiones Subsecuentes en su caso, éstas de acuerdo a las instrucciones 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 cualquier institución integrante de Invex Grupo Financiero o en Instituciones de Crédito en términos de lo establecido en el Fideicomiso y en base a las instrucciones escritas que de tiempo en tiempo le gire el Administrador, a efecto de cumplir con el manejo de las Cuentas del Fideicomiso;

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

(m) llevar a cabo las Aportaciones del Fideicomiso de conformidad con la mecánica establecida en la Cláusula 10.1.3 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, 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;

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

(o) celebrar los documentos y realizar los demás actos que sean necesarios para la constitución o creación de las Sociedades Promovidas o Vehículos de Inversión o para la realización de las Inversiones aprobadas en términos del Contrato de

Fideicomiso, ya sea directamente en las Sociedades Promovidas o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión;

(p) 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;

(q) 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;

(r) 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;

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

(t) celebrar, 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;

(u) celebrar 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;

(v) 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 de las Sociedades Promovidas o de los Vehículos de Inversión, sujeto a los Límites de Apalancamiento, de acuerdo con las instrucciones que reciba del Administrador y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores;

(w) 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 el Contrato de Fideicomiso;

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

(y) 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 por instrucción de la Asamblea de Tenedores, en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(z) 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 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 12 (doce) meses siguientes a la fecha en que se recibió dicha disposición;

(aa) 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;

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

(cc) 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 de conformidad con los Porcentajes de Participación que corresponden a los Tenedores respecto de dichos Gastos en términos de la Cláusula 10.1 y demás aplicables;

(dd) 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 Única, el Reglamento Interior de la Bolsa 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;

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

(ff) 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, debiendo notificar el Fiduciario a los miembros del Comité Técnico y al Representante Común, para que éste le informe a los Tenedores a más tardar en la próxima Asamblea de Tenedores, respecto de dichas solicitudes de autorización, en el entendido que el Administrador hará sus mejores esfuerzos para contactar a los Tenedores que hayan acreditado dicha calidad en la Asamblea de Tenedores más reciente, y les notificará dichos requerimientos siempre y cuando dichos Tenedores contactados por el Administrador acrediten nuevamente su calidad de Tenedores con una constancia actualizada emitida por Indeval;

(gg) 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;

(hh) 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;

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

(jj) contratar y mantener el Seguro de Responsabilidad Profesional conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Comité Técnico, en el entendido que el Administrador deberá informar a los miembros del Comité Técnico respecto de la contratación y términos de dicho Seguro de Responsabilidad Profesional;

(kk) dar cumplimiento a las obligaciones previstas a las emisoras de valores en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos; 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, el Administrador y/o el Comité Técnico.

(D) Distribuciones

(1) Distribuciones del Fideicomiso

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

El Administrador elaborará el Reporte de Distribuciones, debiendo entregarlo por escrito al Fiduciario y al Representante Común, con copia para la Bolsa e Indeval, 8 (ocho) Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente. El Fiduciario deberá publicar el Reporte de Distribuciones a través del SEDI con cuando menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso correspondiente y deberá dar aviso a Indeval y al Representante Común, por escrito o por los medios que éste determine, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores y la fecha de la distribución correspondiente, en el entendido que para la última distribución que se realice al amparo del Título, ésta deberá instruirse a Indeval, con la misma anticipación y contra la entrega del Título.

(2) Fechas de Pago

Las Distribuciones del Fideicomiso serán pagadas a los Tenedores correspondientes en las Fechas de Pago de Distribuciones del Fideicomiso.

(3) Retorno Preferente

El Administrador calculará e informará por escrito al Fiduciario del cálculo del Retorno Preferente y la fecha de pago del mismo. Los cálculos correspondientes al Retorno Preferente así como a las Distribuciones conforme a las Cláusulas 12.1 y 12.1.1 del Fideicomiso, deberán ser confirmados posteriormente por el Auditor Externo.

Lo anterior, en el entendido que el Monto de la Emisión Inicial depositado en la Cuenta General se tomará en cuenta para el cálculo del Retorno Preferente desde la fecha en que dicho monto haya sido efectivamente depositado. A su vez, las cantidades depositadas en la Cuenta General por concepto de Emisiones Subsecuentes se tomarán en cuenta para el cálculo del Retorno Preferente desde la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá determinar y/o calcular las cantidades que por concepto de Distribuciones del Fideicomiso o Retorno Preferente tengan derecho a recibir los Tenedores bajo las disposiciones de la Cláusula 12.1.1 del Contrato de Fideicomiso o cualquier otra cantidad que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso se deba distribuir o pagar a los Tenedores, al Administrador o cualquier persona con derecho bajo el mismo.

(4) Entrega de Distribuciones del Fideicomiso

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso, se hará **(a)** en cualquier Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso siempre y cuando exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) según lo determine el Administrador; **(b)** por la actualización de un Evento de Sustitución de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Octava del Contrato de Fideicomiso; o **(c)** en la Fecha de Vencimiento, según determine el Fiduciario el monto que corresponda por la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador podrá, a su discreción, modificar la periodicidad con la cual se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso, estando obligado a notificar por escrito y de manera oportuna al Fiduciario con copia al Representante Común la fecha inmediata siguiente en la que se deban realizar Distribuciones del Fideicomiso. Las Distribuciones del Fideicomiso estarán sujetas a la determinación del Administrador y a que exista Efectivo Distribuible en la Cuenta

de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100).

(5) Distribuciones a los Tenedores

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso, se realizará por conducto de Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común) con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realizará el depósito del pago en la cuenta que Indeval señale, para que este lo acredite a los Tenedores de los Certificados Bursátiles antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última distribución, ésta se deberá instruir a Indeval contra la devolución del Título.

El Fiduciario deberá dar aviso a la CNBV, a la Bolsa y al Indeval, por escrito o por los medios que éstos determinen, con 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que deban distribuirse las cantidades correspondientes, mencionando en cada caso el importe total a ser distribuido a los Tenedores y la fecha de la distribución correspondiente, en el entendido que para la última distribución que se realice al amparo del Título, ésta deberá instruirse a Indeval, con la misma anticipación y contra la entrega del Título.

En cada Fecha de Pago de Distribuciones del Fideicomiso, siempre y cuando exista Efectivo Distribuible en la Cuenta de Distribuciones por la cantidad de cuando menos \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100), con base en la instrucción que reciba del Administrador (con excepción del inciso (c) siguiente), el Fiduciario realizará las Distribuciones del Efectivo Distribuible de conformidad con la siguiente prelación de pagos:

(a) primero, al pago o reembolso de los Gastos de Mantenimiento y los Gastos de Inversión 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 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;

(c) tercero, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas iguales al Monto Total de la Emisión;

(d) cuarto, a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas que satisfagan el Retorno Preferente respecto del Monto Total de la Emisión;

(e) quinto, del remanente, el 40% (cuarenta por ciento) a los Tenedores, y el 60% (sesenta por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, hasta que el Administrador, en tal carácter, haya recibido distribuciones acumuladas por este concepto equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Administrador de conformidad con el numeral (d) anterior y el presente numeral (e); y

(f) sexto, del remanente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, y el 20% (veinte por ciento) al Administrador, en su carácter de fideicomisario en segundo lugar.

Devoluciones de Exceso de Distribuciones. Si el Administrador recibe distribuciones totales acumuladas conforme a los numerales (v) y (vi) anteriores que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y al Administrador conforme a los numerales antes mencionados, el Administrador deberá reembolsar al Fiduciario dichas cantidades excedentes, dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación y distribución final. El Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata con base en el número de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dichos Tenedores) a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades.

En caso de que el Administrador no entregue dichas cantidades en exceso al Fiduciario dentro del plazo de 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación y distribución final, el Administrador deberá pagar intereses moratorios sobre las cantidades excedentes no entregadas durante el período que inicia, pero excluye, el Día Hábil siguiente la fecha de incumplimiento, y que termina, e incluye, la fecha en dicha suma sea pagada en su totalidad, a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 (trescientos sesenta) días y por el número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago) igual a multiplicar por 2 (dos) la TIIE más 5 (cinco) puntos porcentuales, en el entendido que Indeval no intervendrá ni será responsable de la determinación o cálculo de lo señalado en este apartado.

Penalidades e Intereses Moratorios. Cualquier ingreso derivado de periodos de cura o penalizaciones a un Tenedor, no deberán considerarse provenientes de una Inversión para su Distribución, sino como recursos para ser invertidos.

(E) Cuentas del Fideicomiso

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

- (1)** las Cuenta General;
- (2)** la Cuenta de Reserva para Gastos;
- (3)** la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría;
- (4)** la Cuenta de Inversiones; y
- (5)** la Cuenta de Distribuciones (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 integrante de InveX Grupo Financiero o 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 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. Cualesquier transferencias que se realicen entre las Cuentas del Fideicomiso, podrán ser a través de transferencias electrónicas o podrán llevarse a cabo por cualquier otro medio respecto del cual el Fiduciario tenga acceso para

dichos propósitos y siempre que existan los recursos suficientes en cada una de ellas para llevar a cabo la instrucción solicitada.

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

Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador.

(1) Cuenta General

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 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 realicen Ofertas Adicionales y/o se apruebe la reapertura y/o ampliación de la Emisión, el Fiduciario recibirá el Monto de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles, neto de la comisión del Intermediario Colocador.

(b) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario pagará, según le instruya por escrito el Administrador, los Gastos de Emisión y Colocación.

(c) Con cargo a la presente cuenta el Fiduciario hará las transferencias de las cantidades necesarias que por instrucción previa y por escrito le notifique el Administrador a la Cuenta de Reserva para Gastos para constituir, y en su caso, reconstituir la Reserva para Gastos.

(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.

(2) Cuenta de Reserva para Gastos y Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría

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 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. Al término del Periodo de Inversión, los recursos depositados en esta cuenta deberán ser suficientes para cubrir, por lo menos, la 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 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 Administrador 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 y/o el Representante Común (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, existirá la obligación del Fiduciario de transferir o destinar 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.

(d) Con la finalidad de que al término del Periodo de Inversión se encuentren depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos, los recursos suficientes para cubrir, por lo menos, la Reserva para Gastos; 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.

Lo anterior en el entendido que lo que le corresponda pagar al Fideicomiso de la Comisión Anual del Administrador se encuentra incluida dentro de los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, de manera que, en caso de que los recursos depositados en la Cuenta de Reserva para Gastos no sean suficientes para pagar lo que le corresponda pagar al Fideicomiso de dicha Comisión, se aplicarán los recursos disponibles en la Cuenta General o en cualquier otra Cuenta del Fideicomiso.

Lo anterior, 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.

(3) Cuenta de Inversiones

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 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.

(f) 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.

(g) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregarán con cargo a esta cuenta, las cantidades que le correspondan al Administrador o al Coinversionista de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(4) Cuenta de Distribuciones

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 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 esta Cuenta de Distribuciones se depositarán todas las Desinversiones y el Efectivo Excedente.

(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 (el "**Efectivo Distribuible**") en esta Cuenta de Distribuciones por concepto de Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores.

(c) En caso de que se lleve a cabo la sustitución del Administrador sin causa, se entregarán con cargo a esta cuenta, las cantidades que le correspondan al Administrador o al Coinversionista, de acuerdo a lo establecido el 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 Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y la ley aplicable, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún de los ausentes o disidentes.

(1) 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.

(2) 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. En el entendido que tanto 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, 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 Hábiles 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, quien compartirá dicha información al Fiduciario para efectos del registro que éste debe llevar sobre los Tenedores.

(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 para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de un mes a partir de la fecha en que reciba la solicitud, o de la fecha de la convocatoria, en caso de que no hubiese mediado solicitud por parte de los Tenedores, en el entendido que se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se señale en la convocatoria respectiva. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el Juez de Primera Instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores solicitantes, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores 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 el SEDI, 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 Hábiles 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 y en forma electrónica con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

(e) El orden del día no deberá incluir rubros a tratarse tales como "asuntos generales", en el entendido que cualquier rubro no definido en el orden del día no podrá proceder a aprobación.

(3) Admisión y Representación

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.

Para poder ser admitidos en las Asambleas de Tenedores, los Tenedores deberán depositar en el lugar que se indique en la convocatoria respectiva o que indique el Representante Común, 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 Tenedores 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.

Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común. El presidente de la Asamblea designará, de entre las personas que se encuentren presentes en la Asamblea, a un secretario y a 1 (uno) o más escrutadores.

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, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

El Fiduciario y el Administrador podrán asistir a las Asambleas de Tenedores como observadores, con voz pero sin voto.

(4) Facultades y Atribuciones de la Asamblea de Tenedores

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 o para la adopción de resoluciones de una Asamblea de Tenedores, para que la Asamblea de Tenedores se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas en ella cuando menos el 51% (cincuenta y un por ciento) 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 votos de los presentes.

En caso que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número de Certificados 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.

4.1 Asuntos que Requieren la Aprobación del 51% (cincuenta y un por ciento) de los Certificados Bursátiles en Circulación.

Las decisiones de los asuntos que se indican a continuación serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación:

(a) aprobar las operaciones (incluyendo Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando dichas aportaciones, se destinen a Inversiones), así como Desinversiones 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) aprobar la Extensión del Periodo de Inversión así como su reducción, en la medida en que aún no se hubiere utilizado la totalidad del Monto Invertible. Adicionalmente, la Asamblea de Tenedores podrá autorizar, previa sugerencia del Administrador, la extensión de la Fecha de Vencimiento por hasta 2 (dos) periodos adicionales de 1 (un) año 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 STIV-2, a la Bolsa a través del SEDI, 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, para lo cual deberá dar aviso a Indeval por escrito o por los medios que determine con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha de dicho canje;

(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 de las Sociedades Promovidas, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, 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 Monto Máximo de la Emisión;

(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, así como designar los emolumentos de dichos Miembros Independientes;

(g) discutir y, en su caso, aprobar las políticas de contratación u asunción de créditos, préstamos o financiamientos así como cualquier modificación a éstas;

(h) discutir y, en su caso ratificar a los miembros del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 13.1.3 inciso (b)(i); y

(i) aprobar la remoción y sustitución del Administrador con causa y la designación de un Administrador Sustituto.

4.2 Asuntos que Requieren la Aprobación del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en Circulación.

Las decisiones de los asuntos que se indican a continuación serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación:

(a) aprobar la transferencia del 40% (cuarenta por ciento) o más de Certificados Bursátiles conforme a lo dispuesto por la Cláusula 6.9 del Contrato de Fideicomiso.

4.3 Asuntos que Requieren la Aprobación del 70% (setenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en Circulación.

Las decisiones de los asuntos que se indican a continuación serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 70% (setenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación:

(a) aprobar la modificación de los Fines del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de este;

(b) establecer y modificar los Límites de Apalancamiento; y

(c) La remoción y sustitución del Administrador sin causa y la designación de un Administrador Sustituto.

4.4 Asuntos que Requieren la Aprobación del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en Circulación.

Las decisiones de los asuntos que se indican a continuación serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación:

- Común;
- (a)** remover y designar al sustituto del Fiduciario y del Representante
 - (b)** cancelar el listado de los Certificados Bursátiles en la Bolsa;
 - (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 Fideicomiso;
 - (f)** resolver sobre la ampliación del Monto Máximo de la Emisión previo a que el Fiduciario realice alguna Llamada de Capital;
 - (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 del Periodo de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula 18.2 del Fideicomiso; y
 - (j)** ratificar el reemplazo del Funcionario Clave Tipo A en los términos descritos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración y la Cláusula 13.2 (i) del Fideicomiso.

4.5 Asuntos que Requieren la Aprobación del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en Circulación.

Las decisiones de los asuntos que se indican a continuación serán válidas si cuentan con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación:

- (a)** resolver sobre la ampliación del Monto Máximo de la Emisión cuando el Fiduciario ya haya efectuado alguna Llamada de Capital, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; y
- (b)** aprobar cualquier modificación 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 Fideicomiso, sin que dicha situación afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

(5) Quóruns Especiales para Ciertos Asuntos

- (a)** El voto favorable de los Tenedores que representen el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea de Tenedores será necesario para aprobar el cambio de Control del Administrador.

(b) 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 de Tenedores.

(c) El voto favorable de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación en una Asamblea de Tenedores será necesario para aprobar las modificaciones a las Cláusulas Octava y Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores de esta sección (5), 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, al menos con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a dicha Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo establecido en el artículo 64 Bis 1, fracción I de la LMV.

(6) Nulidad de los Acuerdos

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

(7) Actas de Asamblea de Tenedores

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.

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 del legajo que las acompañe. Los Tenedores podrán, en todo tiempo, consultar las actas y legajos conservados por el Representante Común y solicitar que, a expensas de los Tenedores, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(8) 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 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 Bolsa mediante el SEDI.

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.

(9) 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 aprobar la integración del Comité Técnico y los Límites de Apalancamiento.

(G) Comité Técnico

(1) 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.

(2) Integración

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros de los cuales, por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros designados deberán ser Miembros Independientes.

Para efectos de claridad, el Administrador estará obligado a nombrar el número de Miembros Independientes suficientes para que el Comité Técnico cuente en todo momento con el 75% (setenta y cinco por ciento) de Miembros Independientes.

(3) Designación de Miembros

Desde la fecha de celebración del Fideicomiso y hasta que se lleve a cabo la designación a que se refieren los siguientes párrafos, 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: **(a)** 1 (un) miembro propietario y su respectivo suplente, elegido por el Fideicomitente; y **(b)** 5 (cinco) Miembros Independientes y sus respectivos suplentes designados por el Fideicomitente (el "**Comité Técnico Inicial**").

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:

Cualesquiera Tenedores por la tenencia, en lo individual o en su conjunto de cada 10% (diez por ciento) del número total en circulación de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a designar y mantener la designación de un miembro propietario y a su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieren renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico en términos de los propios Certificados Bursátiles).

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario y al Fideicomitente evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de Certificados Bursátiles es equivalente al 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico inicial realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la Fecha de Emisión Inicial.

Los miembros del Comité Técnico durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de la fecha en que sean designados, sin perjuicio de que puedan ser ratificados en su cargo previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, salvo por los miembros que sean destituidos en términos del apartado siguiente.

No obstante lo anterior, los miembros del Comité Técnico permanecerán en su encargo hasta que sean ratificados por la Asamblea de Tenedores anual o destituidos en términos del inciso (4) siguiente.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso.

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 esta sección, los Tenedores reunidos en Asamblea 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 **(i)** el Administrador tenga la facultad de designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico y **(ii)** nunca podrán existir más de 10 (diez) miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores.

Previa designación y aprobación en la Asamblea de Tenedores, dicho Miembro Independiente del Comité Técnico podrá recibir los emolumentos que apruebe la Asamblea de Tenedores con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Sin perjuicio del derecho de los Tenedores de designar miembros del Comité Técnico de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, en el entendido que, el Administrador **(A)** deberá designar a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico, y **(B)** estará obligado a nombrar el número de Miembros Independientes suficientes para que el Comité Técnico cuente en todo momento con el 75% (setenta y cinco por ciento) de Miembros Independientes.

No habrá requisitos de nacionalidad respecto de los miembros del Comité Técnico.

El Administrador notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con la presente sección.

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 Fideicomiso.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de **(i)** la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate en

términos idénticos o sustancialmente similares a los del documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo B; **(ii)** copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma; **(iii)** en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24 y 26 de la LMV.

Los Miembros Independientes son aquellos independientes respecto de las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso 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.

(4) 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 Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

(a) 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 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.

Las destituciones y sustituciones de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores, deberán realizarse previa notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(b) Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos o sustituidos por el propio Administrador.

Las destituciones y sustituciones de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por el Administrador deberán realizarse mediante previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Respecto de los Miembros Independientes designados por el Administrador, la Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo inmediatamente después de dicha designación deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes.

(5) Sustitución, Renuncia y Muerte de Miembros del Comité Técnico

Los miembros del Comité Técnico sólo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro o suplente del Comité Técnico resultará en la revocación automática de la designación de dicho miembro o suplente, con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o Tenedores que hayan designado a dicho miembro o suplente, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro o suplente del Comité Técnico.

(6) Remuneración de Miembros

Salvo por el derecho previsto en esta sección, o que la Asamblea de Tenedores determine lo contrario, el nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

(7) 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).

(8) 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 Bolsa mediante el SEDI. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la legislación aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad que se prevean en el convenio de confidencialidad que deberá ser firmado por ellos antes de que sean aceptados como miembros del Comité Técnico.

(9) Convocatoria

El secretario convocará a una sesión en caso de que cualquiera de los miembros del Comité Técnico o los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean propietarios del 10% (diez por ciento) del monto en circulación de los Certificados Bursátiles, así lo soliciten por escrito, en cuyo caso dicha solicitud deberá entregarse al secretario con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión, y la misma deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

En cualquiera de los supuestos señalados en el párrafo anterior, el secretario convocará a una sesión con al menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se tenga programado celebrar la sesión. La convocatoria deberá indicar el orden del día, el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión.

La convocatoria deberá ser emitida dentro del término de 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. En caso de incumplimiento, quienes hubieren hecho la solicitud de que se trate, podrán solicitar al juez competente del domicilio del Fiduciario, que emita la convocatoria correspondiente.

Las convocatorias se entregarán por escrito a cada uno de los miembros del Comité Técnico, con copia al Fiduciario, al Fideicomitente y al Representante Común, en los domicilios que éstos hayan proporcionado al Fiduciario. Será obligación de los miembros del Comité Técnico informar por escrito cualquier cambio de domicilio en forma oportuna.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios (la mitad más uno) o sus suplentes respectivos deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Para que las resoluciones del Comité Técnico sean válidas en cualquier sesión del Comité Técnico, se requerirá que sean tomadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo cuando se discuta el proponer a los Tenedores cualquier modificación a los documentos, términos y/o condiciones de la Emisión, en cuyo caso se requerirá el voto de las tres cuartas partes de los miembros presentes.

No se requerirá de convocatoria en caso de que en cualquier sesión del Comité Técnico se encuentren presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico al momento de la votación.

(10) 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 la presente sección (G). 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 Fideicomitente 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 Monterrey 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 Representante Común revelará tal situación al público inversionista a través de la Bolsa mediante el SEDI.

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.

(11) 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.

(12) 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 que no sean Miembros Independientes 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 Fideicomitente, 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;

(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 Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas y/o de 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, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula 9.3.4.1 inciso (d) del Fideicomiso;

(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;
y

(g) nombrar y remover al Auditor Externo y al Valuador Independiente.

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 el Fideicomiso, 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.

(13) Facultades y Atribuciones del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades 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 el Fideicomiso;

(c) aprobar la adquisición o enajenación de activos, así como las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse, cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones 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 o enajenaciones 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 Desinversiones que pretendan realizarse 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 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 desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

(e) aprobar, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, cualesquier operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas y/o de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un Conflicto de Interés, con las limitaciones que se señalan en el Fideicomiso;

(f) 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;

(g) verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;

(h) instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en el Título;

(i) en caso de que se requiera reemplazar a un Funcionario Clave Tipo A, revisará los perfiles del o los posibles sustitutos, y en su caso aprobará su designación, sometiendo dicha designación a la ratificación de la Asamblea de Tenedores;

(j) aprobar por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico el reemplazo de los Funcionarios Clave Tipo B en los términos descritos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración;

(k) 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;

(l) establecer las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;

(m) contratar o sustituir a asesores legales, financieros, fiscales y/o contables;

(n) aprobar los términos y condiciones del Seguro de Responsabilidad Profesional que deberá contratar el Fiduciario;

(o) las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso;

(p) realizar, junto con el Fiduciario, todas aquellas actividades, facultades y obligaciones establecidas en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos; y

(q) 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 y los Vehículos de Inversión.

(H) Prestación de servicios por Afiliadas del Administrador y otros terceros

Sin perjuicio de lo establecido en la *Sección III.11 - Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés* del presente Prospecto, el Administrador o terceras Personas Afiliadas al Administrador podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador) o a las Sociedades Promovidas o a cualquier Vehículo de Inversión, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de operación, de desarrollo de Proyectos e Inmuebles, de administración de Proyectos e Inmuebles, de arrendamiento de Proyectos e Inmuebles, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión; siempre y cuando la contraprestación que pague el Fiduciario 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. 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 o a cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

Ni el Fiduciario, ni sus representantes, delegados fiduciarios, empleados, apoderados, y demás personal, tendrán, bajo ninguna circunstancia, relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas para prestar un servicio al Fideicomiso o para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(I) Indemnización

El Fiduciario, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se obliga a **(1)** 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 o las inversiones en los Proyectos realizadas por el Fideicomiso; **(2)** 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 o las inversiones en los Proyectos realizadas por el Fideicomiso, en el entendido que dicha indemnización y/o reembolso no aplicará a **(a)** daños y perjuicios derivados de la negligencia, dolo o mala fe de la Persona Indemnizada, **(b)** daños o perjuicios derivados de actividades que el Administrador no podría razonablemente haber considerado lícitas, **(c)** costos o gastos que la Persona Indemnizada haya aceptado incurrir; y **(d)** daños o perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones establecidas **(i)** en el Fideicomiso; y/o **(ii)** en los Documentos de la Operación; y/o **(iii)** en la legislación, reglamentos u ordenamiento legal aplicable por parte de la Persona Indemnizada.

El Fideicomitente no será responsable de cualquier pérdida, gasto, daño o perjuicio sufrido por el Fiduciario, con motivo del incumplimiento de sus obligaciones si dicho incumplimiento es resultado directo de caso fortuito o fuerza mayor o si el incumplimiento por parte del Fideicomitente derivó directamente del incumplimiento de las obligaciones por parte del Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores, o si el incumplimiento fue realizado con negligencia, dolo o mala fe de éstos, determinada por autoridad competente mediante sentencia firme e inapelable que constituya cosa juzgada.

El Fideicomitente se obliga a indemnizar, y a 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 **(a)** el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; **(b)** la existencia y validez jurídica del Fideicomiso o cualquier acto llevado a cabo por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones por escrito del Comité Técnico, del Administrador y del Fideicomitente; o **(c)** los actos u omisiones de cualquiera de las partes del Fideicomiso que impliquen incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso y/o demás contratos relacionados con la presente operación, salvo que medie negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario o si el Fiduciario lleva a cabo cualquier acto que no haya sido expresamente autorizado por el Comité Técnico 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 en la presente sección, será de hasta el equivalente al 10% (diez por ciento) del Monto Máximo de la Emisión. Todos los pagos que realice el Fiduciario bajo la presente sección (I) serán efectuados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, limitado al porcentaje antes mencionado, liberándosele en este acto de toda y cualquier responsabilidad a dicho respecto.

(J) Sustitución del Administrador

(1) Eventos de Sustitución

Constituirán eventos de sustitución con causa del Administrador (los "**Eventos de Sustitución**") cualquiera de los siguientes supuestos:

(a) que el Administrador o cualquiera de sus Funcionarios Clave o empleados sea declarado culpable de cualquier delito de índole patrimonial que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, por una autoridad judicial competente, mediante sentencia en segunda instancia, mismos que deberán ser compensados contra cualesquier cantidades que en ese momento se le adeuden al Administrador en términos del presente Fideicomiso, incluyendo sin limitación, contra la Comisión Anual del Administrador; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido un "Evento de Sustitución" si los daños causados al Fideicomiso por dichos funcionarios o empleados sean subsanados por el Administrador dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho evento fue determinado y dicho daño fue cuantificado mediante sentencia en segunda instancia;

(b) que el Administrador o cualquiera de sus Funcionarios Clave o empleados actúe de manera dolosa, fraudulenta o con Negligencia Grave respecto de sus obligaciones incluidas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso y que dicha actuación sea declarada por una autoridad judicial competente mediante sentencia en segunda instancia, mismos que deberán ser compensados contra cualesquier cantidades que en ese momento se le adeuden al Administrador en términos del presente Fideicomiso, incluyendo sin limitación, contra la Comisión Anual del Administrador; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido un "Evento de Sustitución" si los daños causados al Fideicomiso por dichos funcionarios o empleados sean subsanados por el Administrador dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho evento fue determinado y dicho daño fue cuantificado mediante sentencia en segunda instancia.

(c) que el Administrador incumpla con sus obligaciones significativas contempladas en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración y dicho incumplimiento resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; siempre y cuando dichos incumplimiento no sea subsanado (incluyendo, principalmente, mediante el pago de las pérdidas causadas) por el Administrador, dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho Administrador tenga conocimiento de dicho incumplimiento;

(d) que el Administrador sea declarado en concurso mercantil o sea objeto de disolución o liquidación;

(e) que durante el Periodo de Inversión o Periodo de Desinversión el Funcionario Clave Tipo A deje de ser Director General del Administrador y que éste no sea sustituido en términos de lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración;

(f) que durante el Periodo de Inversión o Periodo de Desinversión, 2 (dos) o más Funcionarios Clave Tipo B sean removidos o se separen de sus cargos, sin que sean sustituidos en términos de lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración;

(g) que el Administrador realice actividades de competencia directa o indirectamente a través de Afiliadas, fondos o cualquier otro medio con el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, salvo lo expresamente permitido de conformidad con la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso; y

(h) que el Coinversionista incumpla con la obligación de llevar a cabo las Aportaciones del Coinversionista o que incumpla con la obligación de mantener dichas aportaciones en los términos del Fideicomiso, cuyo incumplimiento no sea subsanado dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a que la notificación respecto del incumplimiento de fondeo se le entregue al Coinversionista.

En el caso que se actualice un Evento de Sustitución, la Asamblea de Tenedores podrá resolver, en su caso, sobre la remoción con causa y sustitución del Administrador mediante el voto favorable del 51% (cincuenta y un por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

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 Contrato de Fideicomiso.

(2) Consecuencias de un Evento de Sustitución

En tanto no sea nombrado y entre en funciones el Administrador Sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, en el entendido que durante dicho periodo el Administrador no podrá autorizar ninguna Inversión o incurrir en compromisos económicos sustanciales sin el consentimiento previo del Comité Técnico.

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 de Tenedores, de conformidad con el quórum de votación establecido a dicho efecto en la Cláusula 9.3.4 del Contrato de 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 Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

(3) 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 y con el quórum de votación establecido a dicho efecto en la Cláusula 9.3.4 del Contrato de Fideicomiso. En tanto no sea nombrado y entre en funciones el Administrador Sustituto, el Administrador deberá continuar desempeñando sus funciones en términos del Contrato de 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. La obligación de coinversión del Coinversionista se terminará 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 a su valor de avalúo más reciente, 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 las Inversiones, o cualquier interés, parte social, acción, derecho, derecho fideicomisario, y similares en cualquier Sociedad Promovida y/o Vehículo de Inversión, a un precio igual al 95% del 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 mas 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 de las inversiones que mantenga el Coinversionista en Sociedades Promovidas y/o Vehículos de Inversión, a un precio equivalente al 100% del 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 Contrato de 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 Contrato de Fideicomiso.

(d) El Administrador Sustituto o su equipo deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

(ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional; y

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

(4) Políticas de Valuación

Para efectos de hacer los cálculos señalados en los incisos (b) (ii) y (iii) anteriores 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.

(ii) Contrato de Administración

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Administración que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. Una copia completa del Contrato de Administración se adjunta al presente Prospecto y deberá ser leída por inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

(A) Partes

El Administrador:	Administradora CKDelta, S.A. de C.V.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del fideicomiso número 2674.

(B) 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 dicho Contrato o en el Fideicomiso, sin necesidad de consultar en cada instancia al Fiduciario, para lo cual, el Fiduciario 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.

A menos que otra cosa se disponga en el Contrato de Administración o en el Fideicomiso y mientras el Administrador se encuentre en cumplimiento de sus obligaciones conforme los mismos, actuará siempre representado por el Administrador por lo que hace enunciativamente a **(i)** la selección y aprobación de los Inmuebles en los que se podrían desarrollar los Proyectos; **(ii)** la selección y aprobación de los socios desarrolladores; **(iii)** la supervisión de la selección y aprobación de las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario a través de las Sociedades Promovidas o de los Vehículos de Inversión; **(iv)** la selección y aprobación de los estudios técnicos a ser realizados en los Inmuebles para su desarrollo como Proyectos; **(v)** la selección y aprobación de las construcciones a ser realizadas en términos de los Proyectos; **(vi)** la supervisión y coordinación de los esfuerzos para llevar a cabo la renta o venta de los Inmuebles de los Proyectos y la cobranza de los mismos; **(vii)** la administración de cada una de las Inversiones; y **(viii)** la determinación de llevar a cabo las Desinversiones. Por tal razón, la celebración de los actos jurídicos correspondientes a la formalización de una Inversión en un Proyecto se hará por el Administrador o por cualquier otra persona previa aprobación del Comité de Inversiones, el Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Inversiones.

(C) Servicios del Administrador

El Administrador tendrá las siguientes obligaciones y facultades en cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración:

(1) Proceso de Búsqueda

(a) El Administrador estará encargado de realizar la búsqueda de Inmuebles para la realización de Proyectos que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad para la realización de Inversiones. La identificación de oportunidades de inversión será a

través de dos canales principales: **(i)** identificando terrenos específicos en ciudades que se consideren estratégicas por su dinámica económica, para los cuales buscará el mejor socio desarrollador con el conocimiento local y del nicho para detonarlo; y **(ii)** la evaluación y selección de socios desarrolladores que aportarán oportunidades de inversión con avances importantes en la detonación de los mismos. La búsqueda de oportunidades se realizará con un Equipo Dedicado, apoyado por consultores y sus relaciones estratégicas tales como instituciones bancarias, FIBRAS y desarrolladores experimentados, sujeto en todo momento a los Requisitos de Elegibilidad.

(b) Dentro del proceso de evaluación, el Administrador deberá realizar una revisión legal sobre la situación jurídica que guardan los Inmuebles en que se realizarían los Proyectos, 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, factibilidad de servicios y concesiones. El Administrador deberá realizar un análisis técnico preliminar para verificar que el Inmueble es adecuado para el desarrollo del Proyecto correspondiente.

(c) En todos los casos, la evaluación legal incluirá un dictamen de la capacidad del socio desarrollador para llevar a cabo el plan de inversión de un proyecto específico. Se realizará un estudio detallado de su *track record*, antecedentes legales, así como un análisis de los proyectos estabilizados por su cuenta para validar su nivel de ejecución. La red de contactos especializados en el medio del Administrador, le permitirán hacer esta validación en un periodo de tiempo muy corto.

(d) En la etapa previa a la realización de cualquier análisis o estudio sobre la viabilidad de los Proyectos, el Administrador podrá presentar oportunidades potenciales de inversión, cuya búsqueda haya sido realizada con recursos propios. Si el Comité de Inversiones aprueba la realización de los estudios y análisis de viabilidad necesarios, entonces se autorizarán también los gastos necesarios para llevar a cabo dichos estudios. Una vez que se hayan realizado los estudios de viabilidad necesarios, las oportunidades de inversión que sean presentadas al Comité 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.

(2) Proceso de Aprobación

(a) Durante el Periodo de Inversión o cualquier Extensión del Periodo de Inversión, el Administrador deberá presentar al Comité de Inversiones los Proyectos identificados como viables dentro del proceso de búsqueda y que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad y tomen en cuenta los estudios a los que hacen referencia los sub-incisos (c) y (d) siguientes.

(b) Una vez que el Comité de Inversiones hubiere aprobado los Proyectos, 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 para la aprobación de estos órganos estará sujeta a los Niveles de Autorización de Inversiones establecidos en el Fideicomiso.

(c) 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.

(d) El Administrador deberá comenzar con la planeación y análisis técnico definitivo de cada uno de los Proyectos, entendiendo por esto:

(i) el análisis básico de rentabilidad y compatibilidad con el objeto del Fideicomiso;

(ii) el análisis sobre el atractivo de una potencial inversión con el objetivo de descartar Proyectos inviables;

(iii) el análisis técnico de los diversos factores que determinan la inversión total, así como los ingresos y egresos estimados, permitiendo el modelaje detallado de los flujos y desempeño estimado del Proyecto, incluyendo un análisis de escenarios;

(iv) definición de la estructura de la potencial inversión a ser propuesta para su aprobación al Comité de Inversiones;

(v) revisión detallada de todos y cada uno de los aspectos técnicos, legales, regulatorios y financieros de una potencial Inversión con el objetivo de asegurar que las premisas utilizadas para el análisis detallado se cumplan;

(vi) realizar estudios para comprobar la situación física del predio (altimetría y planimetría, 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, así como los permisos correspondientes para su desarrollo, en su caso;

(vii) investigar los antecedentes registrales de la propiedad del Inmueble y la no existencia de gravámenes o adeudos;

(viii) ejecución y puesta en marcha del Proyecto del cual devienen distintas opciones para determinar los destinos del Inmueble;

(ix) estructuración y preparación definitiva de la potencial inversión; y

(x) elaboración de un estudio completo del posible socio desarrollador y negociación de los mejores términos de desarrollo con la parte involucrada.

(e) En el análisis que el Administrador debe realizar en torno a cualquier Inversión, el Administrador considerará las restricciones que resulten aplicables a los Tenedores que sean sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro conforme a las Disposiciones de Carácter General en Materia Financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro vigentes a la fecha de la Inversión, incluyendo, en caso que se encuentre vigente:

(i) Ningún Tenedor que sea sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro adquiera el control de las sociedades en las que invierta el Fideicomiso de manera directa según el término Control se define en la LMV.

(ii) El monto invertido por un Tenedor que sea una sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro en alguna Inversión no exceda del monto máximo permitido para dicho tenedor conforme a las Disposiciones de Carácter General en Materia Financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro vigentes a la fecha de la

Inversión.

(f) Sujeto a las características de cada Proyecto, el Administrador determinará, a su juicio, la conveniencia de llevar a cabo obras complementarias para el mejor desarrollo y, en su caso, futuro arrendamiento o venta de cada Proyecto.

(g) El Administrador estará a cargo de supervisar y coordinar la venta y arrendamiento de los Inmuebles o unidades de los Proyectos correspondientes, según corresponda.

(h) Por lo anterior, las actividades que realice el Administrador en términos de lo establecido en el párrafo anterior serán consideradas como independientes al Contrato de Fideicomiso y a las obligaciones del Administrador bajo el mismo.

(3) Administración y Control de las Inversiones

(a) El Administrador preparará y coordinará la formalización de la documentación legal relacionada con una Inversión en un Proyecto directamente en la Sociedad Promovida o a través de uno o más Vehículos de Inversión.

(b) Una vez formalizada la Inversión en un Proyecto determinado, el Administrador será responsable de conservar y custodiar, para beneficio de las Sociedades Promovidas y, en su caso, 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.

(c) El Administrador verificará que las condiciones establecidas para la entrega de recursos a las Sociedades Promovidas y, en su caso, a los Vehículos de Inversión hayan sido satisfechas a fin de que se lleve a cabo la entrega de recursos correspondientes a las Sociedades Promovidas y, en su caso, a los Vehículos de Inversión, instruyendo por escrito al Fiduciario para que lleve a cabo el desembolso que corresponda en términos del Fideicomiso.

(d) 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.

(e) El Administrador llevará a cabo la supervisión de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, directamente o a través de cada uno de los Vehículos de Inversión, 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.

(f) En caso que las Sociedades Promovidas en las que se realicen las Inversiones cuenten con empleados, el Administrador supervisará que éstos sean contratados de conformidad con lo establecido en las leyes laborales correspondientes, que cuenten con las prestaciones de ley, incluyendo sin limitar las de seguridad social y que éstos cumplan con sus obligaciones fiscales.

(4) Contabilidad, Reporteo y Valuación Contable del Fideicomiso

El Administrador:

(a) Recibirá y analizará la información detallada de cada una de las

Inversiones que se realicen.

(b) 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.

(c) Preparará y entregará al Fiduciario la información financiera de las Sociedades Promovidas que representen el 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, así como de las Inversiones que realicen éstos, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso y que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.

(d) Analizará la información detallada de cada una de las Inversiones que sea requerida en términos del Contrato de Administración.

(e) Se asegurará que los estados financieros anuales y trimestrales de cada una de las Sociedades Promovidas así como todos los reportes a los que estén obligados a presentar de conformidad con el Fideicomiso y la regulación aplicable, sean preparados y entregados al Fiduciario en el plazo y de conformidad con los requisitos establecidos en el Fideicomiso.

(f) Con anterioridad al inicio de cada ejercicio fiscal, el Administrador se asegurará que sea preparado y entregado al Comité Técnico y 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.

(g) Los estados financieros del Fideicomiso deberán consolidar, en términos de la normatividad contable aplicable, los resultados de cada una de las Sociedades Promovidas y/o de los Vehículos de Inversión, por lo que el Administrador deberá proporcionar al Fiduciario, dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes calendario, la información financiera, valuaciones y eventos relevantes de 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.

(h) 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 y/o los Vehículos de Inversión en las Sociedades Promovidas en términos de lo establecido en el Fideicomiso.

(i) El Administrador notificará a los miembros del Comité Técnico cualquier cambio en la metodología de valuación del proveedor de precios y ante variaciones relevantes en el precio de los Certificados Bursátiles (mayores a 5% (cinco por ciento)) que no se deriven de Emisiones Subsecuentes, deberá informar las causas de dicha variación.

(5) Servicios Adicionales

(a) Encomendará la verificación, supervisión y/o, en su caso, intervención en sitio de las obras y/o Proyectos relacionados con las Inversiones a Personas con experiencia probada y adecuada para prestar dichos servicios.

(b) Encomendará, respecto de un determinado Proyecto de Inversión, la realización de avalúos y/u opiniones de valor respecto de dicho Proyecto a valuadores

inmobiliarios con experiencia probada y adecuada para prestar dichos servicios.

(6) Proyectos Cancelados

(a) El Administrador podrá determinar e informar al Comité Técnico que un Proyecto debe ser cancelado debido a circunstancias que de acuerdo con la apreciación del propio Administrador y con base en su experiencia como administrador en este tipo de operaciones hacen imposible la realización del Proyecto correspondiente conforme estaba previsto inicialmente, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, porque no sea posible obtener las licencias, permisos, o autorizaciones gubernamentales necesarias para la realización del Proyecto, no se haya logrado la regularización 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.

(b) En dicho supuesto, el Administrador deberá devolver al Fideicomiso las cantidades que hubiere recibido del Fiduciario para la realización de los Proyectos cancelados, una vez que se hayan descontado los costos y gastos en que la Sociedad Promovida haya incurrido en relación con el Proyecto con anterioridad a que dicho Proyecto fuera cancelado.

(c) En caso de que el Administrador haya incurrido en gastos relacionados con un Proyecto con recursos propios, incluyendo sin limitar, estudios de mercado especializados, avalúos para constatar precios de aportación o compraventa, en su caso estudios técnicos (hidrológicos, topográficos, mecánicas de suelo), consultorías con gestores para visualizar niveles de riesgos (trámites o permisos pendientes de liberar o la conclusión de un estudio técnico que identifique un factor de riesgo), asesores para llevar a cabo estructura fiscal o financiera de un proyecto cuya complejidad de socios lo requiera, y dicho proyecto fuere cancelado posteriormente, el Administrador deberá informar al Comité Técnico la erogación de dichos gastos para que éste instruya al Fiduciario su reembolso.

El Fiduciario no reembolsará al Administrador los gastos incurridos si estos fueron realizados en Proyectos que no hayan sido aprobados por el Administrador, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso conforme a los Niveles de Autorización de Inversiones.

(7) Desinversiones

(a) El Administrador analizará y evaluará el proceso de Desinversión de cada una de las Sociedades Promovidas, encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad y valor a nivel de las Sociedades Promovidas y/o de los Vehículos de Inversión.

(b) 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 Monto Máximo de la Emisión o a la Asamblea de Tenedores las Desinversiones que pretendan realizarse con valor igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, 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.

(D) Subcontratación

El Fiduciario y el Administrador convienen en que el Administrador podrá subcontratar con terceros 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. Para efectos de claridad, el Administrador podrá subcontratar ciertos servicios con las Afiliadas del Administrador de conformidad con lo establecido en el Anexo C del Contrato de Administración, hasta por un monto anual de \$7,000,000.00 (siete millones de Pesos 00/100) considerando ajustes inflacionarios. Para efectos de claridad, la subcontratación de Servicios deberá ser asumida por el Administrador y no incrementará el monto de los Honorarios 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, financieros, 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 las mismas obligaciones que el Administrador tiene frente al Fideicomiso, incluyendo sin limitar las obligaciones de confidencialidad, los deberes de lealtad, no competencia, etc.

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, el Fiduciario, los Vehículos de Inversión, las Sociedades Promovidas 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. Asimismo, dicho contrato deberá establecer que en ningún caso un subcontratista adquirirá el derecho de crear un gravamen sobre el Patrimonio del Fideicomiso, el patrimonio de los Vehículos de Inversión o el patrimonio de las Sociedades Promovidas. El Administrador deberá supervisar el cumplimiento de las obligaciones de cada subcontratista conforme al contrato de prestación de servicios respectivo.

(E) Funcionario Clave

(1) Funcionario Clave Tipo A. Durante el tiempo en el que el Administrador no haya sido sustituido, el Administrador se obliga a causar que el Funcionario Clave Tipo A se mantenga como Director General del Administrador y dedique la porción necesaria de su tiempo para cumplir con sus obligaciones respectivas. No obstante lo anterior, dicho Funcionario Clave Tipo A podrá simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como: **(a)** atender asuntos de las empresas en las que él o su familia tengan inversiones, **(b)** participar en consejos de administración de empresas públicas y privadas, **(c)** conducir y administrar las actividades de inversión personales o familiares, y **(d)** actividades docentes o altruistas.

Durante el Periodo de Inversión y el Periodo de Desinversión:

(i) en caso de muerte, incapacidad o enfermedad que no le permita al Funcionario Clave Tipo A razonablemente continuar en su cargo de Director General del Administrador, o **(ii)** en caso de renuncia o separación del cargo del Funcionario Clave Tipo A por cualquier otra causa distinta a las señaladas en el párrafo (a) anterior, el Administrador deberá notificar y proponer un sustituto con experiencia adecuada al Comité Técnico para su aprobación. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán resolver fuera de una sesión de Comité Técnico y tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de que el Administrador someta su propuesta al Comité Técnico para rechazar o aceptar la propuesta de sustituto que realice el Administrador; en el entendido que **(A)** de no emitir resolución alguna en dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada, y **(B)** el Comité Técnico no podrá rechazar la propuesta salvo que el sustituto no cuente con la experiencia necesaria para ocupar

el cargo o bien tenga antecedentes penales. En el caso que se rechace una propuesta, el Administrador podrá proponer a un sustituto en las ocasiones adicionales que resulte necesario hasta llegar a un acuerdo; en el entendido que respecto de cada una de dichas propuestas el Comité Técnico tendrá periodos de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose irrevocablemente aceptada en el caso que no se resuelva nada en el mencionado plazo.

Una vez aceptada la propuesta del Administrador, el Comité Técnico deberá instruir al Fiduciario para que éste convoque a una Asamblea de Tenedores para someter a ratificación de dicha Asamblea de Tenedores la designación del sustituto. La Asamblea de Tenedores (la cual deberá resolver con el voto de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación) tendrá un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de que el Comité Técnico someta a aprobación la ratificación del sustituto para rechazar o aceptar la ratificación del sustituto; en el entendido que **(1)** de no emitir resolución alguna en dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada, y **(2)** la Asamblea de Tenedores no podrá rechazar la propuesta sin que medie una justificación objetiva. En el caso que la Asamblea no ratifique el nombramiento, el Administrador podrá proponer a un sustituto una vez más siguiendo la misma mecánica; en el entendido que respecto de dicha propuesta la Asamblea de Tenedores tendrá un periodo de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptarla, entendiéndose irrevocablemente aceptada en el caso que no se resuelva nada en el mencionado plazo. Para efectos de claridad, la Asamblea de Tenedores podrá rechazar la propuesta de ratificación del sustituto en una sola ocasión, en caso de que lo rechace por segunda ocasión, el sustituto se entenderá aprobado para todos los efectos a que haya lugar en caso que el Comité Técnico apruebe a dicho sustituto.

(2) Funcionario Clave Tipo B. Durante el tiempo en el que el Administrador no haya sido sustituido, el Administrador se obliga a causar que los Funcionarios Clave Tipo B dediquen la parte preponderante de su tiempo laborar a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones respectivas, incluyendo, según sea el caso, **(a)** buscar oportunidades de inversión durante el Periodo de Inversión que se apeguen al objetivo de inversión descrito en el prospecto utilizado para la colocación de los Certificados Bursátiles, **(b)** asistir a las sesiones del Comité de Inversión y analizar Inversiones y Desinversiones propuestas, **(c)** que el Fideicomiso realice las Inversiones respectivas dentro del Periodo de Inversión, **(d)** que el Fideicomiso realice las Desinversiones respectivas durante la vigencia del Fideicomiso, según se considere oportuno conforme al Contrato de Fideicomiso, y **(e)** administrar las Inversiones realizadas y demás actividades previstas en el Contrato de Fideicomiso para que realice el Administrador. No obstante lo anterior, dichos Funcionarios Clave Tipo B podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como: **(i)** atender asuntos de las empresas en las que él o su familia tengan inversiones, **(ii)** participar en consejos de administración de empresas públicas y privadas, **(iii)** conducir y administrar las actividades de inversión personales o familiares, y **(iv)** actividades docentes o altruistas.

Durante el Periodo de Inversión y el Periodo de Desinversión:

En caso de renuncia o separación del cargo de un Funcionario Clave Tipo B, el Administrador deberá notificar dicha situación los miembros del Comité Técnico y podrá proponer un sustituto con experiencia adecuada al Comité Técnico dentro de un plazo de 40 (cuarenta) Días Hábiles. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán resolver fuera de una sesión de Comité Técnico y tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de que el Administrador someta su propuesta al Comité Técnico para rechazar o aceptar la propuesta de sustituto que realice el Administrador; en el entendido que **(1)** de no emitir

resolución alguna en dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada, y **(2)** el Comité Técnico no podrá rechazar la propuesta salvo que el sustituto no cuente con la experiencia necesaria para ocupar el cargo o bien tenga antecedentes penales. El Administrador podrá proponer a un sustituto hasta en un total de tres ocasiones en caso de que el Comité Técnico rechace alguna candidatura, en cuyo caso aplicarán las reglas y plazos antes señalados.

(F) Sustitución del Administrador

El Administrador podrá ser removido por la Asamblea de Tenedores sin causa, de conformidad con, y sujeto a lo previsto en la Cláusula 18.3 del Fideicomiso. En caso de que el Administrador sea removido por los Tenedores sin causa, el Administrador tendrá los derechos que se señalan en dicha Cláusula 18.3 del Fideicomiso.

En caso de que se actualice un Evento de Sustitución, el Administrador podrá ser destituido de su encargo como administrador del Fideicomiso, siguiéndose el procedimiento de sustitución establecido en la Cláusula Décima Octava del Fideicomiso.

En los supuestos descritos en los dos párrafos anteriores, se estará a lo establecido en la Cláusula Décima Octava y demás aplicables del Fideicomiso.

(iii) Contrato de Coinversión

(A) Obligaciones del Coinversionista

(1) El Coinversionista se obliga a realizar las Aportaciones del Coinversionista, de manera simultánea y en los mismos términos y condiciones económicas en que el Fiduciario lleve a cabo las Aportaciones del Fideicomiso que se destinen a la Inversión en cada una de las Sociedades Promovidas, mediante **(i)** aportaciones de capital a las Sociedades Promovidas y/o al Vehículo de Inversión correspondiente, y/o **(ii)** el desembolso de los créditos a las Sociedades Promovidas, y/o **(iii)** cualquier otra manera que a su discreción determine el Administrador de conformidad con el Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(2) El Coinversionista entregará los recursos que le correspondan en relación con la Coinversión en la misma fecha o antes que la entrega de recursos por parte del Fiduciario.

(3) La Coinversión será fondeada por el Coinversionista con recursos propios, sin que exista la posibilidad para el Coinversionista de sindicar la Coinversión con terceros.

(4) El Coinversionista se abstendrá de realizar cualquier acto que impida u obstaculice al Fiduciario realizar Aportaciones del Fideicomiso a las Sociedades Promovidas y/o a los Vehículos de Inversión, conforme a los términos aprobados de la Inversión respectiva.

(5) El Coinversionista deberá mantener la Coinversión por el mismo tiempo que el Fiduciario mantenga su inversión en la Sociedad Promovida correspondiente.

(6) El Coinversionista se obliga a pagar cualesquiera gastos, erogaciones o contribuciones que se deriven de manera directa como consecuencia de sus Aportaciones del Coinversionista.

(7) El Coinversionista se abstendrá de transmitir, gravar o constituir una garantía sobre cualquier derecho que le corresponda derivado de la Coinversión.

(8) El Coinversionista se compromete a no otorgar los flujos del Fideicomiso como garantía de los financiamientos que en su caso contrate a fin de realizar las Aportaciones del Coinversionista.

(B) Proceso del Administrador; Información Compartida

(1) El Administrador, al investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones y cualquier Desinversión, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades profesionalmente y de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria inmobiliaria en México y de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración.

(2) El Administrador mantendrá informado al Coinversionista respecto del procedimiento de aprobación de Inversiones y desinversiones que realice al amparo del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que el Coinversionista cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para cualquier aportación de capital a la Sociedad Promovida y/o Vehículo de Inversión correspondiente, la realización de cualquier análisis fiscal aplicable y la revisión de cualquier documentación necesaria, para efectuar de manera sustancialmente simultánea al Fiduciario, la Inversión o desinversión de que se trate.

(3) Dentro de los 15 (quince) Días Hábles siguientes a la fecha de aprobación de una Inversión en términos del Contrato de Fideicomiso, pero en todo caso con 3 (tres) Días Hábles de anticipación a la fecha programada para la aportación, el Administrador entregará al Coinversionista una instrucción para que el Coinversionista realice la aportación correspondiente a la Sociedad Promovida y/o al Vehículo de Inversión correspondiente. Las instrucciones del Administrador al Coinversionista contendrán lo siguiente:

(a) una confirmación por escrito de la autorización del Administrador, del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, para la realización de la Inversión, en la cual adicionalmente se describan los términos y condiciones de dicha Inversión;

(b) los documentos que el Coinversionista deberá celebrar para formalizar la aportación a la Sociedad Promovida;

(c) la fecha programada para la aportación a la Sociedad Promovida y/o al Vehículo de Inversión; y

(d) el lugar y hora en el que se llevará a cabo la firma de la documentación respectiva.

(4) 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 y del Fiduciario.

(C) Excepción a la Coinversión

En caso que se remueva al Administrador, o el Administrador renuncie con o sin causa, en los términos del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración, el Coinversionista quedará liberado de sus obligaciones de Coinversión, pero no renunciará a sus derechos, respecto de las Sociedades Promovidas y/o Vehículos de Inversión en que hubiere invertido con el Fiduciario.

(D) Gastos de Inversión

El Coinversionista y el Fiduciario cubrirán los Gastos de Inversión o Desinversión respecto de cada Inversión o Desinversión, proporcionalmente de conformidad con sus respectivos Porcentajes de Coinversión.

El Fiduciario reconoce que el Coinversionista no estará obligado a compartir o participar en el pago de cualesquiera otras erogaciones o costos distintos a los Gastos de Inversión o Desinversión.

(E) Honorarios del Administrador

El Coinversionista no tendrá obligación alguna de pagar al Administrador cantidad alguna por concepto de Comisión Anual del Administrador del Fideicomiso.

(iv) Acta de Emisión

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Acta de Emisión. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Acta de Emisión que pueden ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. El Acta de Emisión deberá ser leída por los inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

(A) Partes

El Fiduciario:	El Fiduciario emite los Certificados Bursátiles por virtud del Acta de Emisión, con la comparecencia del Representante Común.
El Representante Común:	El Representante Común comparece a la celebración del Acta de Emisión como Representante Común de los Tenedores.

(B) Emisión de Certificados Bursátiles

Por virtud del Acta de Emisión y de conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción I, 64 Bis y 64 Bis 1 de la LMV y en los términos y condiciones establecidos en el Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso, el Emisor emitirá Certificados Bursátiles hasta por el Monto Máximo de la Emisión, siendo la aportación inicial mínima de capital por el Monto de la Emisión Inicial, equivalente al menos al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

(C) Aportación Inicial Mínima de Capital y Actualización de la Emisión

El Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles en la Fecha de Emisión Inicial por el Monto de la Emisión Inicial (el cual deberá representar cuando menos el 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión).

De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario emitirá, sujeto a la actualización de su inscripción en el RNV, Certificados Bursátiles en cada fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente conforme al mecanismo de Llamadas de Capital, hasta por el monto del Compromiso Restante de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión.

El Fiduciario no podrá llevar a cabo Emisiones Subsecuentes cuyo monto acumulado junto al Monto de la Emisión Inicial correspondiente a los Certificados Bursátiles sea mayor al Monto Máximo de la Emisión.

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

(D) El Título de los Certificados

Los Certificados Bursátiles que emita el Fideicomiso, ya sea en la Emisión Inicial y, en su caso, en las Emisiones Subsecuentes, se documentarán en un solo título que representará la totalidad de los Certificados Bursátiles y que se depositará en Indeval. Dicho Título será canjeado a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo título que represente todos los Certificados Bursátiles en circulación hasta e incluyendo dicha fecha. Dicho título será emitido por el Fiduciario en cumplimiento con todos los requisitos establecidos por la LMV, la Circular Única y por las demás disposiciones legales aplicables.

El Título de los Certificados no requerirá un número mínimo de inversionistas para su listado o mantenimiento del listado en las bolsas de valores. Para todo lo no previsto en el título, se estará a lo dispuesto en el Acta de Emisión.

(E) Llamadas de Capital

Las Emisiones Subsecuentes se realizarán de conformidad con las notificaciones que realice el Emisor a los Tenedores, según le sea instruido por el Administrador, conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se describe en la sección *II. OFERTA – II.1 Características de la Oferta – (cc) Llamadas de Capital* de este Prospecto.

(F) Dilución Punitiva

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que le correspondan de los que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el penúltimo párrafo de la sección *II. OFERTA - (cc) Llamadas de Capital* de este Prospecto. Asimismo, las penalidades a que se refiere este numeral únicamente podrán ser modificadas mediante la modificación del Contrato de Fideicomiso y la de los demás Documentos de la Operación aplicables, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

(G) Destino de los Fondos

El Fiduciario recibirá los recursos derivados de la Emisión, mismos que se depositarán en la Cuenta General; en el entendido que cuando los recursos que se obtengan con una Llamada de Capital representen 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse previo a dicha Llamada de Capital para, en su caso, aprobar el destino de los recursos obtenidos con dicha Llamada de Capital.

Fuera de los contratos y acuerdos descritos en al presente sección III.2 (c), no se tienen celebrados acuerdos relevantes verbales y/o escritos.

(d) 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, del Fideicomitente o del Fiduciario o cualquier otro tercero relevante que pudiera involucrarlos con posibles daños o pérdidas o que pudiera afectarlos en forma alguna.

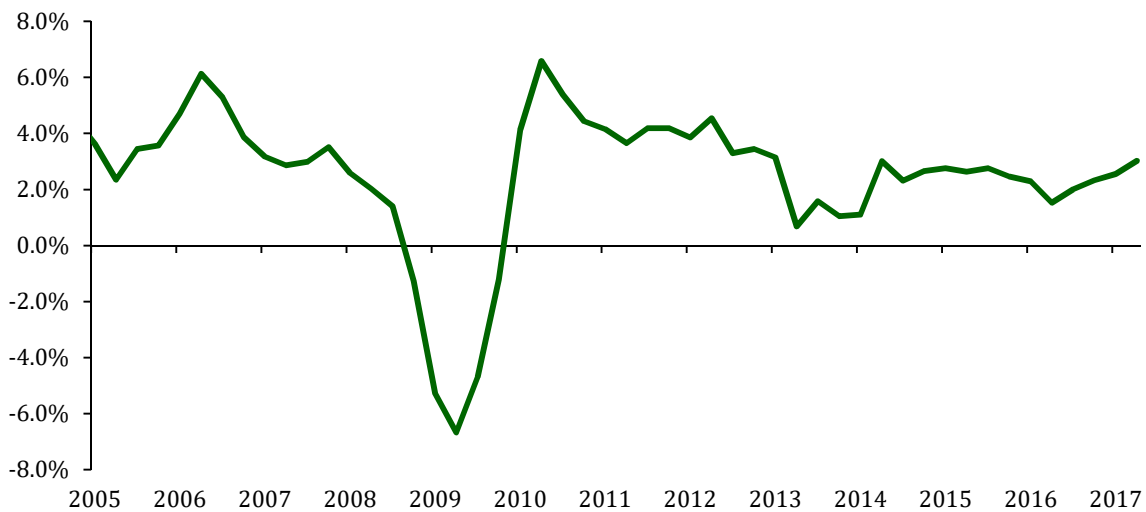
III.3 Plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

(a) Panorama económico y demográfico de México

Durante el 2016, la economía mexicana se enfrentó a un panorama complejo, tanto en el ámbito internacional como nacional. En el plano internacional prevaleció un ambiente de elevada volatilidad causada por la incertidumbre en los mercados debido a los posibles ajustes en la política monetaria de Estados Unidos, así como por las elecciones presidenciales en dicho país. En el plano nacional, los factores que estuvieron presentes generando incertidumbre fueron el desequilibrio en las finanzas públicas, las presiones inflacionarias y la depreciación de la moneda. Estos factores llevaron a la economía mexicana a crecer, en el 2016, a una tasa de 2.3%.

En el tema de crecimiento económico, el país continúa enfrentando diversos choques que han permitido que presente tasas relativamente bajas de crecimiento. Durante los primeros dos trimestres del 2017, el Producto Interno Bruto (PIB) de México creció 2.6% y 3.0%, respectivamente (Gráfica 1). A pesar de estas cifras, diversas instituciones han elevado las perspectivas de crecimiento para este año. Tal es el caso de Banco de México que prevé un crecimiento del PIB para el 2017 en un rango de 2.0%-2.5%.

Gráfica 1. PIB de México
Crec. anual, %

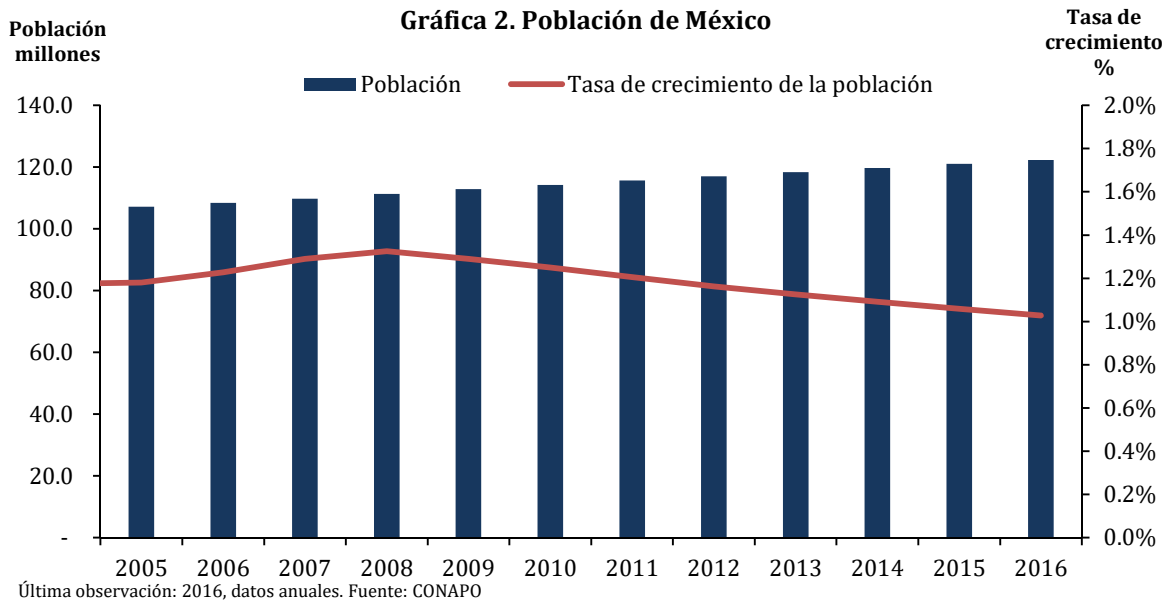


Última observación: 2T-2017, datos trimestrales. Fuente: INEGI

En términos demográficos, en 2016, México rebasó a Japón como el décimo país más poblado del mundo. Con 122 millones de mexicanos las oportunidades de negocio se amplían, particularmente si se considera que, en promedio, la población tiene un índice de desarrollo humano intermedio y forma una estructura demográfica joven, ya que la edad promedio es de 27 años.

En la Gráfica 2 se observa cómo la población mexicana continúa creciendo, pero lo hace a una menor velocidad, lo que reduce la tasa de dependencia de la población. Hoy el radio de población en edad productiva es el más alto en la historia de México y abre una ventana de oportunidad (bono demográfico) que es necesario para el crecimiento de los negocios y elevar

la productividad. Esta expansión da un argumento para considerar que tras el episodio de incertidumbre actual, la economía mexicana y sus oportunidades para la industria inmobiliaria pueden seguir evolucionando favorablemente.



México ha trabajado por mejorar la situación en el mercado laboral y se han visto los beneficios. Durante los primeros meses del 2017 se han registrado niveles mínimos en la tasa de desempleo. Al cierre de julio de 2017, la tasa de desempleo fue de 3.2% (Gráfica 3) considerando a la población económicamente activa.

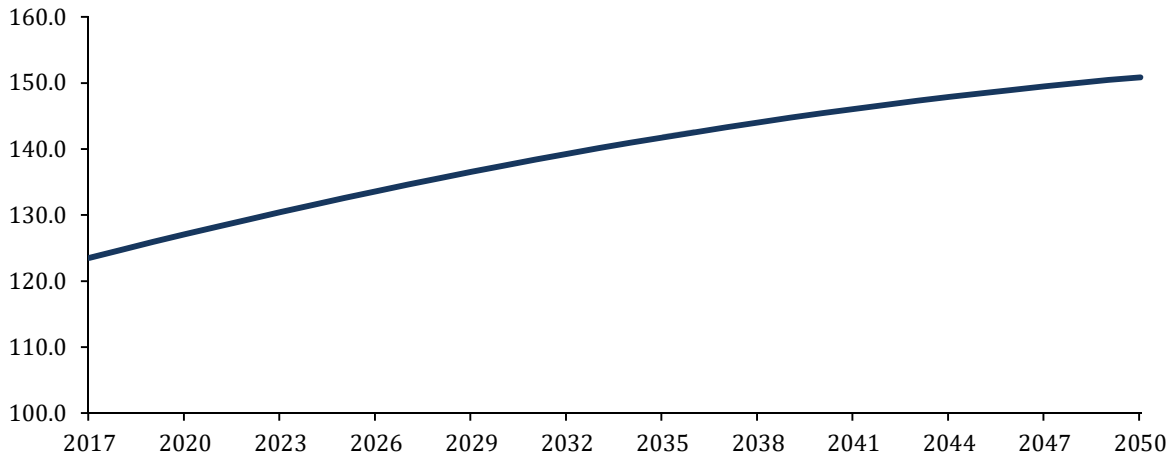


Además, el rol de la mujer en el mercado laboral es cada vez mayor. De acuerdo a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS) y del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en México suman ya más de 16 millones de mujeres que representan el 40% de la población económicamente activa. Estas cifras se traducen en un incremento en el ingreso disponible y poder adquisitivo por familia y por tanto recursos adicionales con potencial

inversión en vivienda cerca de las fuentes de trabajo, lo cual resulta relevante para este sector inmobiliario.

El Consejo Nacional de Población (CONAPO) estima que la población de México crecerá a 150 millones de habitantes en el 2050 (Gráfica 4). Las ciudades que aportarán un 23.6% de dicho crecimiento son los municipios fronterizos (Tijuana, Baja California; Ciudad Juárez, Chihuahua); las ciudades turísticas (Benito Juárez, Quintana Roo; Los Cabos, Baja California Sur; Mérida, Yucatán), los municipios industriales (León, Guanajuato; Monterrey, Nuevo León), y poblaciones residenciales (Ecatepec, Chimalhuacán, y Nezahualcóyotl; en el Estado de México).

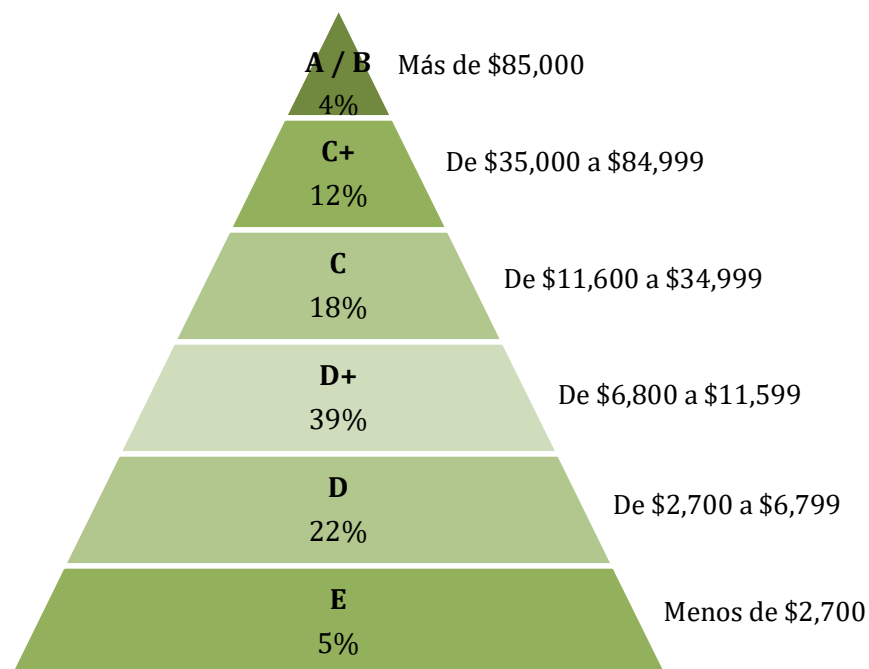
Gráfica 4. Proyecciones de población en México
Millones, habitantes



Última observación: 2050, datos anuales. Fuente: CONAPO

Otro elemento que resulta interesante para la tesis de inversión es la composición demográfica de México. En la pirámide poblacional de México por nivel socioeconómico se muestra como los segmentos C+, C y D representan alrededor del 69% de la población total del país, por lo que resulta relevante dirigir los Proyectos a este segmento de la población.

Figura 1. Pirámide poblacional por tipo de segmento



Fuente: Asociación Mexicana de Agencias de Investigación, AMAI.

Por otro lado, México ha logrado mejorar en diversos aspectos de la economía como lo son: un avance en el índice de desarrollo humano, una economía abierta y la formación de instituciones sólidas que permitan tomar mejores decisiones, ya sean en el ámbito de competencia económica, acceso a la información, o gobernabilidad, donde los instrumentos públicos están generando una mayor profesionalización en el desarrollo inmobiliario.

Por otro lado, en el Reporte Mundial de Inversión 2017, la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Comercio y Desarrollo (UNCTAD) reportó que México tuvo una captación de Inversión Extranjera Directa de \$27,000 millones de Dólares en el 2016, manteniéndose como el segundo país latinoamericano que más inversión recibió, solamente después de Brasil. Este elemento es un indicador de que empresas extranjeras mantienen sus operaciones en México y existe una tendencia creciente a establecerse en ciudades de tamaño medio, cerca de sus mercados de influencia, donde adicionalmente sus costos fijos son menores. Estas empresas buscan establecerse en zonas con altos estándares de desarrollo inmobiliario e infraestructura en locaciones seguras donde exista una oferta integrada de servicios. La inversión extranjera, favorecerá el desarrollo de las zonas donde dichas empresas se establezcan impulsando el crecimiento de la región y la generación de nuevos empleos.

En lo que respecta al sector inmobiliario, se estima que continúe con una inercia positiva de crecimiento, expansión de nuevos desarrollos y consolidación de importantes proyectos industriales, comerciales y corporativos. Para los próximos tres años, se espera se incorporen al mercado alrededor de 7.3 millones de metros cuadrados de oficinas (Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara), industriales (Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara Querétaro, Ciudad Juárez, Tijuana, y Puebla) y comerciales (toda la República). Además, se prevé se mantenga el desarrollo de proyectos con características sustentables y de usos mixtos con nuevos conceptos como hoteles, hospitales y centros de entretenimiento.

Para 2018, las fuentes externas de incertidumbre y volatilidad, como la renegociación del TLCAN, deberán quedar claramente acotadas; entonces, el devenir del entorno electoral será la mayor fuente de incertidumbre. El control de esto último está en manos de los mexicanos, lo que hace de sus acciones y decisiones el factor que podría traducirse en una mejora significativa para el desempeño económico de México en los años posteriores.

(b) Oportunidades de Inversión

El nuevo modelo de desarrollo urbano impulsado por el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018, busca el uso eficiente del territorio nacional, elevar la calidad de vida de las familias y detonar la productividad. Esta política pública del Gobierno Federal busca generar un desarrollo urbano óptimo, ya que no se trata sólo de construir viviendas, sino de construir ciudades y desarrollos que formen comunidades autosustentables.

La oferta en desarrollos inmobiliarios deber estar dirigida hacia la planeación de ciudades compactas, las cuales representan el uso eficiente de los recursos de la sociedad. El concepto de ciudades compactas se refiere al modelo de desarrollo urbano que busca minimizar los costos en materia de servicios públicos, transporte y servicios personales que se pudieran generar con un desarrollo urbano común, difuso y separado. Las ciudades compactas se muestran como un modelo más sostenible en el largo plazo, ya que fomentan el crecimiento económico regional, protegen el medio ambiente y ofrecen una mejor calidad de vida.

Los gobiernos estatales han reconocido a este tipo de modelos y favorecen la creación de comunidades compactas buscando minimizar las necesidades de inversión considerando que la infraestructura es más eficiente, reducir los costos de mantenimiento del transporte, el suministro de energía y agua, y simplificar la recolección de residuos y su disposición final. Por el lado de la demanda se ha observado un creciente interés por los desarrollos integrados, ya que para los ciudadanos significa una mejora notable en su calidad de vida al reducir los tiempos de traslado, brindar mayores oportunidades de trabajo y facilitar el acceso a servicios y productos locales.

Dentro del ámbito de los desarrollos integrados existe un concepto llamado "convivencia de usos" que se refiere a la combinación de usos residenciales, de oficinas y áreas comerciales en un mismo espacio. El modelo de comunidades compactas con una convivencia de usos permite integrar la nueva oferta inmobiliaria enfocada en generar una mayor rentabilidad. Estos centros urbanos se caracterizan por costos de infraestructura menores, debido a la densidad que tienen estos desarrollos; y una menor dispersión de mancha urbana lo que permite una menor distancia entre los polos de atracción poblacional que se traduce en mejor rentabilidad por el uso del terreno.

Ciudades grandes como la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara son ciudades consolidadas con ciclos inmobiliarios entendibles y demanda a perpetuidad. Sin embargo, ciudades medias con 500,000 o más habitantes con buena proyección poblacional e indicadores macroeconómicos estables y de crecimiento, representan nuevos polos de desarrollo en México. Algunas de estas ciudades son: San Luis Potosí, Hermosillo, Mexicali, Zacatecas, León, Cancún, Chihuahua, Celaya, Toluca, San Miguel de Allende, Cuernavaca, Querétaro, Mérida y Huatulco.

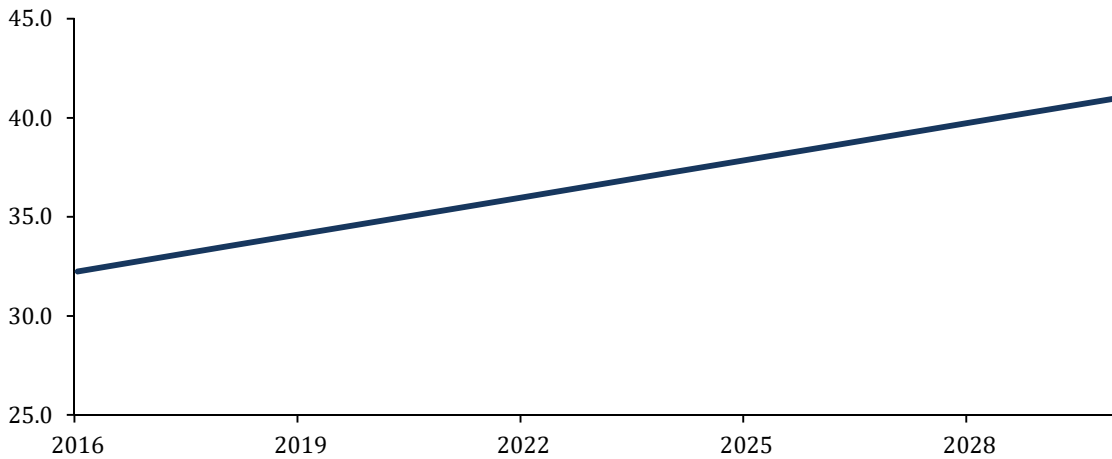
Para los próximos años se estima que el sector inmobiliario continúe presentando oportunidades para la generación de inversiones en el sector de desarrollos inmobiliarios integrales que apunten al modelo de ciudad compacta, modelo que ya ha sido reconocido por el cliente final como un detonador de plusvalía y por ende favorece su opción de compra y/o

renta a proyectos con estas características. Se espera que las oportunidades de inversión sean a lo largo de toda la Cadena de Valor Inmobiliaria, dentro de los siguientes sectores de interés:

(i) Proyectos de Vivienda

El Consejo Nacional de Población (CONAPO) estima que para 2030, en un escenario conservador, el número de viviendas particulares habitadas en México será de 40.9 millones, estimando un crecimiento de 32.8% (10.1 millones de viviendas) con respecto a 2012 (en tanto que el incremento de la población será del 17.1%), equivalente a un incremento anual promedio de 561,000 viviendas (Gráfica 5). En un escenario positivo, se espera que en 2030 el total de viviendas particulares habitadas sea de 42.2 millones, lo cual representa un incremento del 37.2% en relación a 2012, es decir incrementos promedio anuales de 636,000 viviendas.

Gráfica 5. Proyecciones de viviendas habitadas en México
Millones, viviendas



Fuente: Comisión Nacional de Vivienda, CONAVI.

A continuación en la Tabla 1, se presenta la clasificación de vivienda de acuerdo al precio y al nivel socioeconómico en que se enfoca:

Tabla 1. Clasificación de vivienda

C	Clasificación	Valor mínimo (MXN)	Valor máximo (MXN)
P	Premium	\$ 6,000,000	-
RP	Residencial Plus	\$ 3,200,000	\$ 6,000,000
R	Residencial	\$ 1,400,000	\$ 3,200,000
MP	Media Plus	\$ 900,000	\$ 1,400,000
M	Media	\$ 600,000	\$ 900,000
E	Económica	\$ 350,000	\$ 600,000
S	Social	\$ 200,000	\$ 350,000

Para la Ciudad de México y Monterrey el mercado de vivienda Residencial y Residencial Plus, se ubica desde \$1,400,000 hasta \$6,000,000 de pesos dirigidas principalmente al segmento socioeconómico A/B y C+, presentan un comportamiento sano en cuanto a número de

viviendas vendidas y su tendencia de precio. Este nicho de mercado se ha quedado limitado a poder adquirir estas unidades en proyectos remotos y con falta de equipamiento urbano. Por tal motivo, el enfoque hacia este nicho en proyectos de mayor densidad pero con mejores ubicaciones es una de las alternativas de desarrollo potencial

El crecimiento de ciudades medias representa una oportunidad para desarrollar vivienda Media y Media Plus, de entre \$600,000 y \$1,400,000 pesos y Residencial, con proyectos que ofrezcan además de una solución de vivienda una solución de calidad de vida. La vivienda Media y Media Plus, enfocada principalmente a niveles socioeconómicos C y D+ se proyectan como las de mayor crecimiento en México, con alzas en precios por encima del 5.0%. Dichos espacios deben ser comunidades bien planeadas, con espacios públicos de calidad y equipamientos urbanos aspiracionales, que les brinden a sus residentes seguridad, tranquilidad y cercanía a opciones de entretenimiento como lo son restaurantes, cafés, bares, entre otros.

La planeación de desarrollos debe estar dirigida a centros urbanos compactos y habitables con opciones de vivienda bien localizada y adecuada para los distintos niveles de la población, con mayor y mejor espacio público, y con soluciones integrales de movilidad que den prioridad al ciudadano y al medio ambiente, además que se contribuirá a la mejora en calidad de vida los ciudadanos. La conformación de centros urbanos compactos refuerza el tejido urbano y la cohesión social y contribuye a la prevención de delitos y a la generación de alternativas para reducir los asentamientos en zonas de riesgo, por medio de acciones materiales de servicios públicos y vivienda.

(ii) Proyectos Comerciales

Los primeros centros comerciales concebidos como centros de consumo aparecieron en los Estados Unidos, sin embargo, ya existían antecedentes en Europa, principalmente en Milán y París, ciudades en las que se integraron servicios y tiendas en un solo lugar, disponiendo de variedad de artículos y mercancías para el consumidor.

Bajo el concepto económico de los costos de transacción, se entiende que los individuos buscarán optimizar su ingreso disponible mediante la minimización de cualquier tipo de costo asociado al consumo. En este sentido, la aparición de centros comerciales se incentivó con el crecimiento urbano y la migración del capital humano a los grandes centros urbanos. Estos espacios dedicados al comercio y abasto de mercancías, ropa, vestido y en general bienes de consumo, comenzaron a proliferar en la segunda mitad del siglo XX y se ubicaron en lugares estratégicos que eran accesibles en terrenos amplios que pudieran satisfacer la demanda de los consumidores.

Conforme se fueron definiendo los nuevos desarrollos urbanos, los centros comerciales fueron convirtiéndose en los nuevos espacios públicos, sustituyendo a los tradicionales lugares de reunión como plazas y calles comerciales. Cercanos a los núcleos de vivienda y a las vialidades que garantizan su fácil acceso, los grandes centros comerciales aseguran el éxito comercial a los desarrolladores, pero también se destaca el trabajo multidisciplinario de quienes prospectan la razón costo-beneficio de la inversión.

De acuerdo al Consejo Internacional de Centros Comerciales (ICSC, por sus siglas en inglés), la mayor asociación de centros comerciales del mundo, en México existen alrededor de 16 millones de metros cuadrados rentables en centros comerciales. Del total de esta extensión, aproximadamente 20% es gestionado por empresas minoristas cuyo negocio principal no es el de bienes raíces, sino el del comercio a detalle. Más del 50% se encuentra en manos de

individuos o pequeñas empresas, por lo que el espacio donde compiten los desarrolladores profesionales es de alrededor del 30% del total de metros cuadrados.¹

Según las proyecciones presentadas en el Reporte 2015 de la Industria de Centros Comerciales en América Latina que analiza a seis países de la región, México es el país que contará con más metros cuadrados de espacio rentable (16.2 millones de m²) y después de Chile, tendrá el ratio comercial urbano más alto (16.9 m² por cada 100 habitantes) (Tabla 2). El reporte destaca que la economía mexicana es estable y se encuentra en un periodo de maduración con una clase media creciente, con lo que cuenta con suficiente capacidad de crecimiento para los próximos años.

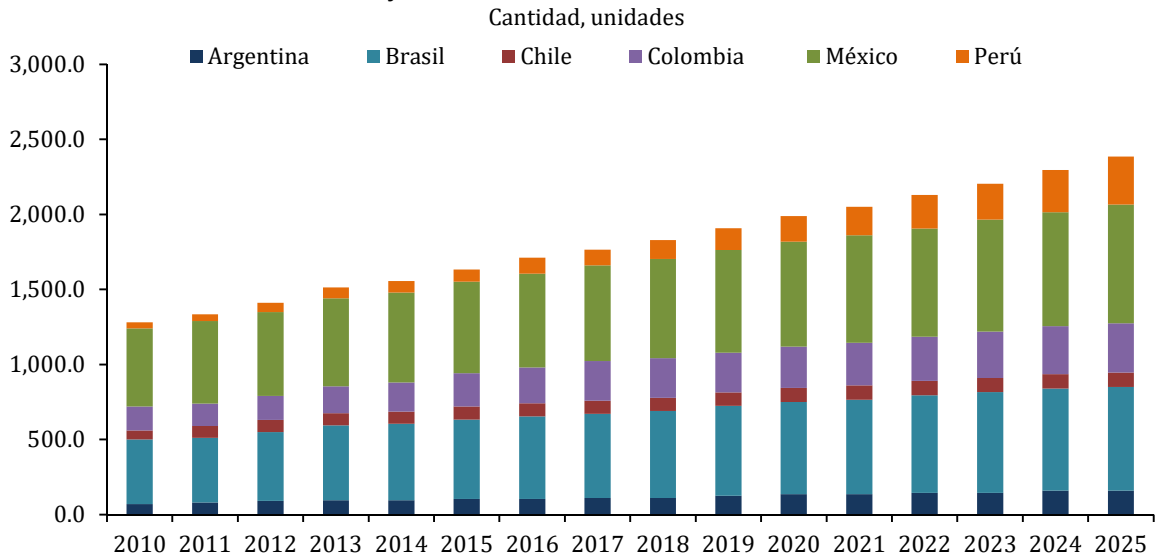
Tabla 2. Proyecciones de Crecimiento en América Latina: 2015

	Brasil	México	Colombia	Argentina	Perú	Chile	Total
Población (millones)	188	107	46	43	26	17	427
Centros Comerciales	700	760	339	178	320	90	2,387
Área Rentable (m² millones)	23	23	8	4	7	4	69
Ratio Urbano (m²/100 hab)	12	22	18	10	25	22	16

Fuente: Reporte 2015 de la industria de centros comerciales en América Latina, Grupo de Inteligencia de Mercado del ICSC para América Latina. Según el reporte, en los últimos cinco años han ingresado al mercado 326 nuevos desarrollos comerciales que incrementaron en un 32% la oferta de metros cuadrados de los cuales el 71% estuvo a cargo de Brasil y México (Gráfica 6). Dentro de las proyecciones mencionadas en el mismo reporte y que fueron elaboradas con cifras de la CEPAL, se puede destacar que, para el año 2025, México tendrá el crecimiento más alto en el área rentable con 23.3 millones de metros cuadrados (Gráfica 7). Esto implicará que sean 22 metros cuadrados por cada 100 habitantes, la oferta de espacios comerciales en el país.

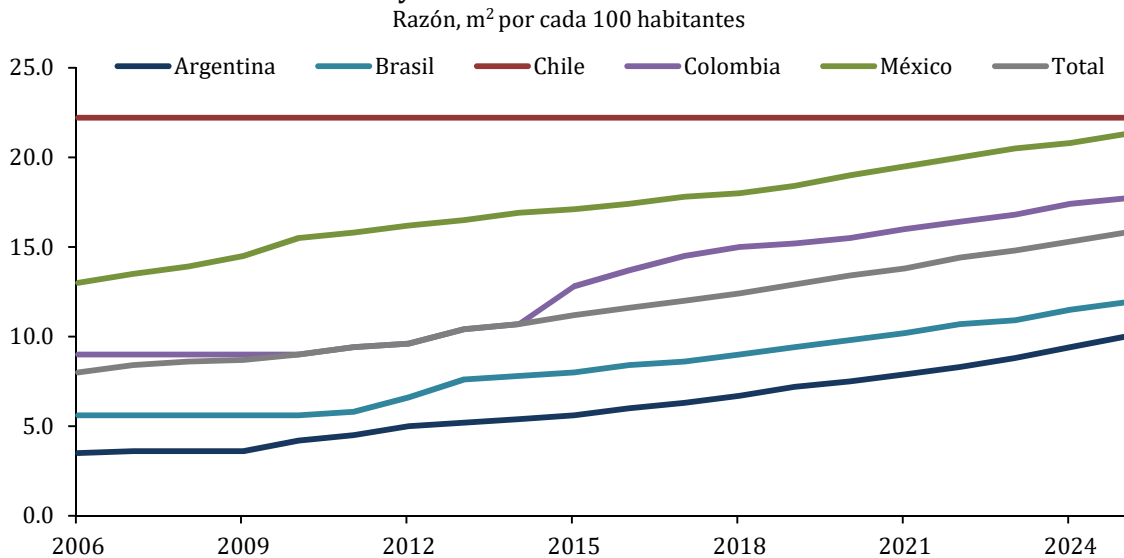
¹ Se sugiere incluir el detalle de la fuente.

Gráfica 6. Proyección de crecimiento de Centro Comerciales



Fuente: Consejo Internacional de Centros Comerciales, ICSC.

Gráfica 7. Proyecciones de crecimiento de ratio urbano

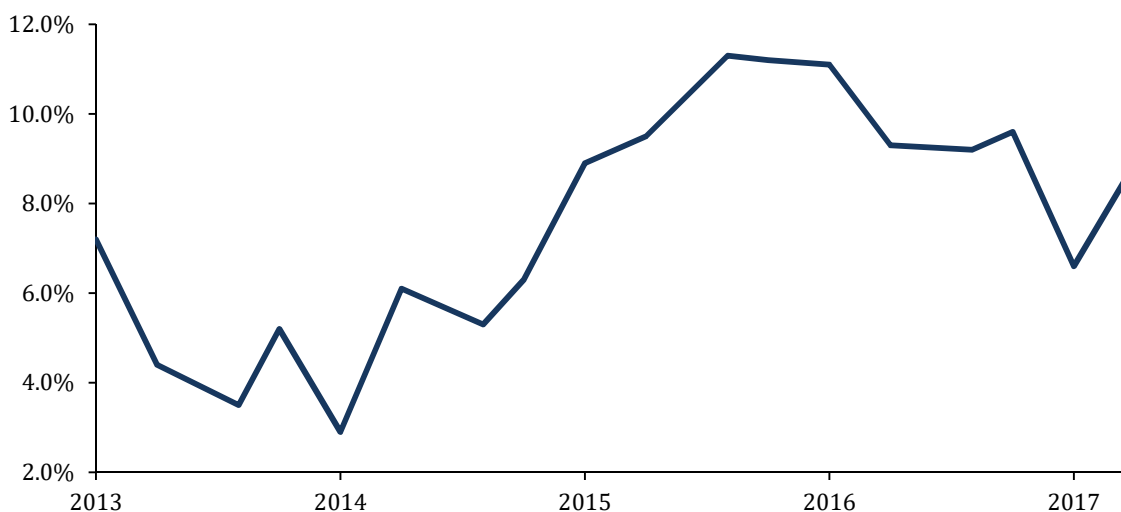


Fuente: Consejo Internacional de Centros Comerciales, ICSC.

Además del desarrollo comercial, es interesante analizar el sector comercio, ya que su desempeño es relevante para este estudio. En el sector comercio, se puede observar una tasa positiva de crecimiento para el total de ventas en tiendas en México, según cifras de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales (ANTAD) (Gráfica 8).

Gráfica 8. Crecimiento en ventas en tiendas totales

Variación anual, %



Última observación: 2T-2017, datos trimestrales. Fuente: Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales, ANTAD.

Derivado de lo anterior, en el mercado comercial se espera la expansión de piso de venta en centros comerciales consolidados en el país, con un enfoque importante hacia los usos mixtos en las principales zonas metropolitanas. Estos espacios ayudarán a cubrir la demanda de los consumidores, quienes esperan mejores experiencias en sus visitas a los centros comerciales, buscando más amenidades, confort, conveniencia, fácil acceso, mejor diseño y señalización y estacionamientos.

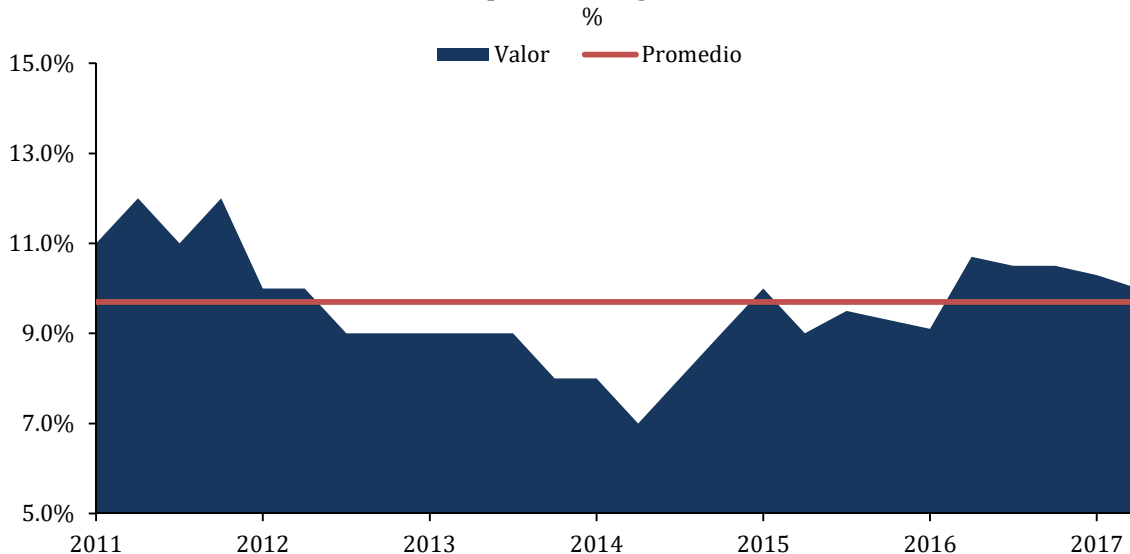
(iii) Proyectos de oficinas

Dentro del mercado de oficinas se está desarrollando una nueva tendencia que consiste en ofrecer espacios amplios. Las nuevas generaciones están dispuestas a adoptar modalidades menos convencionales de trabajo, a la vez que desean más flexibilidad de espacio y movilidad laboral. Las nuevas corrientes se concentran en crear espacios de oficina que cuenten con espacios abiertos y zonas comunes, energéticamente eficientes ya que esta generación se preocupa por el medio ambiente, con áreas de descanso y relajación.

En México, el mercado de oficinas proyecta un crecimiento continuo en las principales ciudades con formatos sustentables, siendo las áreas metropolitanas del país (Ciudad de México y Monterrey) las que concentran la mayor parte del mercado. Sin embargo, se está presentando el inicio de varios desarrollos de alto perfil en ciudades que tenían una oferta limitada de edificios de alta calidad clase A, como Guadalajara o Puebla, o en donde la oferta de desarrollos corporativos era baja e incluso nula, como Querétaro y San Luis Potosí. El crecimiento de la oferta no sólo es geográfico, sino también en la variedad de edificios disponibles. Adicionalmente, el incremento en el número de alternativas en edificios clase B permite acceder al mercado de edificios corporativos a pequeñas y medianas empresas que antes tenían que ubicarse en casas, bodegas o espacios no apropiados o poco productivos.

Por otro lado, de acuerdo a reportes de *Cushman & Wakefield*, en la primera mitad del año, la demanda neta de oficinas en la Ciudad de México alcanzó 224,280 metros cuadrados, 60% por arriba del promedio para el mismo período en los últimos 5 años. Este escenario se presenta como optimista, ya que las predicciones que se tenían a inicio de año no eran positivas, influenciadas principalmente por fuertes presiones inflacionarias en el país y un débil crecimiento en la actividad económica nacional. En el mercado, la tasa de disponibilidad general se redujo casi un punto porcentual, a 10%, comparada con la del 2016, en el mismo período en que el inventario total de oficinas de la Ciudad de México creció 4.2%.

Gráfica 8. Tasa de disponibilidad general: Ciudad de México

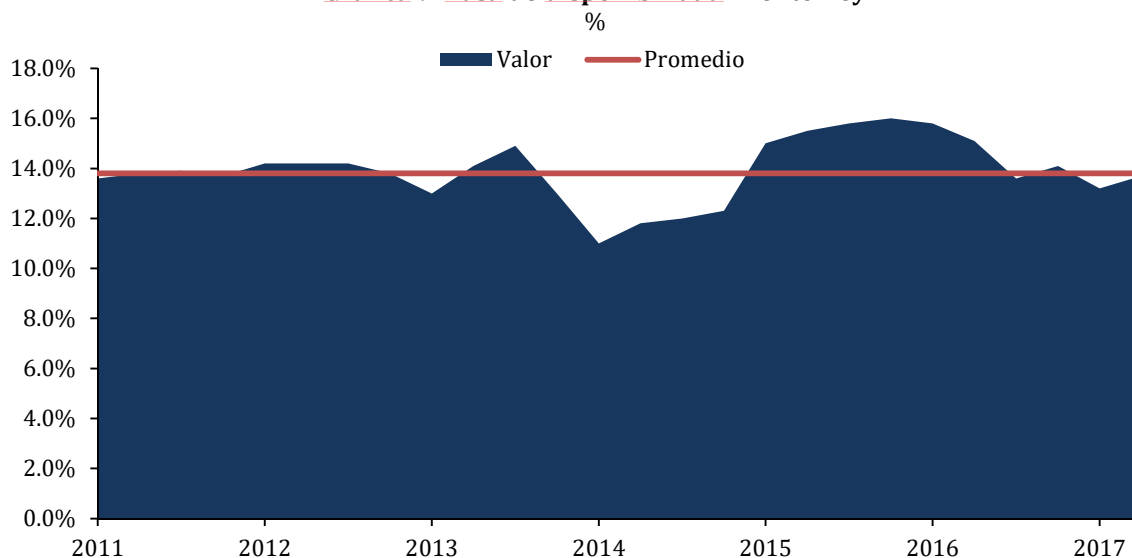


Última observación: 2T-2017, datos trimestrales. Fuente: Cushman & Wakefield. Marketbeat; Ciudad de México.

En Guadalajara, el mercado de oficinas clase A/A+ continúa en expansión; el inventario cerró el segundo trimestre del 2017 con un incremento del 27% respecto al mismo trimestre del año anterior. Sin embargo, la tasa de disponibilidad cerró en 15.3%, presentando una variación a la alza de aproximadamente siete puntos porcentuales respecto al segundo trimestre del 2016.

Por su parte, Nuevo León sigue destacando por ser un destino importante para las empresas extranjeras. Su contribución al PIB nacional, del 8% (con una población que equivale al 4% de la población nacional), sus exportaciones que superan los \$37,000 millones de USD y su ubicación estratégica convierten a Nuevo León en un destino atractivo en el mercado noreste de México. Por el momento, la tasa de disponibilidad en Monterrey es en promedio del 13.8% (Gráfica 9). Durante el primer trimestre del 2017, se registró la mayor actividad en el espacio de oficinas de los últimos 5 años. La oferta de espacio corporativo de Monterrey se está diversificando, con la adición del submercado de Valle Poniente, que anteriormente se encontraba fusionado con Valle. La transición de Valle Poniente a un corredor de oficinas ha sido detonada principalmente por el proyecto de Vía Cordillera.

Gráfica 9. Tasa de disponibilidad: Monterrey



Última observación: 2T-2017, datos trimestrales. Fuente: Cushman & Wakefield. Marketbeat; Monterrey.

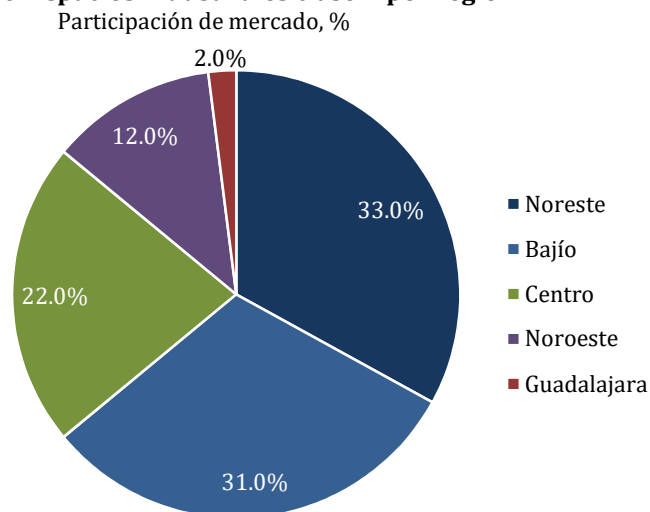
(iv) Proyectos Varios

Existen oportunidades de reconversión en inmuebles que cuenten con una adecuada relación riesgo-rendimiento, en propiedades con alto potencial de reposicionamiento hacia otros usos, y en propiedades de alta rentabilidad y bajo costo de operación. Las ciudades que cuentan con esta capacidad de reposicionamiento son: Monterrey, Saltillo, Tijuana, Mexicali, Cd. Juárez, Chihuahua, San Luis Potosí, León, Querétaro, Toluca, Guadalajara, Puebla, Cd. de México, Mérida, entre otros.

La actividad industrial se concentra principalmente en el Bajío y el Noreste del país y se ha impulsado principalmente por proyectos "Build to suit" (BTS) y la industria automotriz. Debido a esto, las principales ciudades para invertir dentro de este mercado son: Monterrey, León, Querétaro, San Luis Potosí, Ciudad de México y Estado de México.

En México, existen 13 mercados que concentran el 70% del inventario industrial total con 37.7 millones de metros cuadrados y son: Monterrey, Juárez, Tijuana, Ciudad de México, Reynosa, Querétaro, Saltillo, Guadalajara, Guanajuato, Toluca, San Luis Potosí, Puebla y Aguascalientes (Gráfica 10). La disponibilidad de las 13 ciudades se ha mantenido muy similar a la de años anteriores con el 8.4%, aun cuando el crecimiento de la oferta ha sido de casi 5 millones de metros cuadrados en un año, lo que puede dar paso a un mercado de reconversión de inmuebles en donde se aproveche una baja tasa de disponibilidad y se pueda satisfacer otro segmento de mercado.

Gráfica 10. Espacios industriales clase A por región



Los parques industriales representan un fuerte detonante de inversiones. El crecimiento y desarrollo de nuevos proyectos en el sector industrial del país están siendo catalizadores para la atracción de mayores flujos de inversión extranjera directa. El sector automotriz, con el establecimiento de nuevas armadoras, así como el aeroespacial y el logístico representan una fuente importante para el crecimiento y desempeño del mercado inmobiliario nacional.

(c) Requisitos de Elegibilidad

Toda Sociedad Promovida deberá llevar a cabo su actividad en territorio nacional. Para ser presentados por el Administrador en términos del Fideicomiso, los Proyectos deberán cumplir con los siguientes Requisitos de Elegibilidad:

- Enfoque preponderantemente en los segmentos de mercado del B al C+.
- Proyectos que se puedan desarrollar, estabilizar y vender durante el periodo de vigencia del Fideicomiso.
- Rendimiento objetivo del 16% al 22% bruto anual, antes de impuestos y gastos.
- Proyectos destinados a cualquiera de los siguientes usos:
 - Comercial
 - Vivienda Vertical y Horizontal en venta
 - Oficinas
 - Hoteles
 - Industrial
 - Salud
 - Educación
 - Urbanización

Los proyectos de hoteles, salud y educación no se desarrollarán sin tener previamente un contrato de venta, sólo cumplirán con los Requisitos de Elegibilidad aquellos proyectos que se soliciten bajo el esquema de "Build to Suit" (BTS), para estos usos.

Adicionalmente, al menos el 80% (ochenta por ciento) de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso deberán localizarse en los estados de Nuevo León, Coahuila, Chihuahua y San Luis Potosí. En el caso de que se detecten oportunidades de inversión que excedan el 20% (veinte por ciento) permitido para invertir en otros estados, éstas deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores mediante el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea de Tenedores.

No serán materia de las Inversiones a realizarse en términos del Fideicomiso, y por lo tanto se considerará que no cumplen con los Requisitos de Elegibilidad, los Proyectos que se encuentren en desarrollo o se pretendan desarrollar en terrenos que hayan sido adquiridos y/o sean administrados por Desarrollos Delta y/o cualquiera de sus Afiliadas o por cualquier parte relacionada a estos con anterioridad a la fecha de Emisión Inicial, además de la adquisición de proyectos estabilizados y/o en operación.

Es responsabilidad del Administrador verificar e informar al Fiduciario y al Representante Común periódicamente con respecto del cumplimiento de los Requisitos de Elegibilidad, 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.

Enfoque preponderantemente en los segmentos de mercado del B al C +

El producto objetivo estará enfocado al segmento de la pirámide de población con mayor densidad demográfica en el segmento B y C+ sin descartar los demás segmentos incluidos dentro del rango A a C. Dicha estrategia aumenta el tamaño del mercado meta y nos permitirá tener mayores absorciones en los productos en venta que agilizará el desarrollo de los proyectos de edificación. Dicho nicho está buscando mejores oportunidades de vivienda cercanos a centros de desarrollos donde puedan encontrar los suficientes equipamientos urbanos para tener una mejor calidad de vida. Para los productos comerciales, industriales, del sector salud, educación, hotelero o de oficinas, el nicho se amplía dependiendo de la ubicación.

Proyectos que se puedan desarrollar, estabilizar y vender durante el plazo de vigencia del Fideicomiso

El plazo de desarrollo será distinto en función del tamaño del Proyecto. En todo caso, la construcción, estabilización y venta se logrará en plazos que no excedan el Plazo de Vigencia de la Emisión para permitir la maduración de los Proyectos y maximizar su plusvalía.

Rendimiento objetivo por Proyecto del 16% al 22% bruto anual, antes de impuestos y gastos.

El rendimiento objetivo será una mezcla de niveles de riesgo e intensidad de capital derivada de cada Proyecto. Se calcula a partir del inicio de la Inversión en cada una de las Sociedades Promovidas y hasta su salida. Dicho rendimiento considera los flujos apalancados antes de su tratamiento fiscal, gastos y comisiones del Fideicomiso.

Destino de los Proyectos

Actualmente se cuenta con oportunidades de inversión identificadas lo suficientemente avanzadas para ser presentadas para su autorización e iniciar su desarrollo de manera inmediata. El enfoque del Administrador será identificar oportunidades de inversión en ubicaciones en crecimiento, con socios desarrolladores calificados y experimentados en el nicho y con giros que se complementen para minimizar riesgos de mercado, los cuales incluyen uso comercial, Vivienda Vertical y Horizontal en venta, Oficinas, Hoteles, Industrial, Salud, Educación y Urbanización. Al contemplar este rango de usos diversos, el Administrador tendrá la posibilidad de identificar las oportunidades inmobiliarias que se encuentren en un momento positivo de su ciclo inmobiliario, disminuyendo riesgo al no estar especializado en un giro específico.

La selección del Proyecto se realizará en función de las características de cada terreno y la oportunidad de mercado que se identifique, así como la asociación con el desarrollador local que demuestre las mejores prácticas y la experiencia probada en el nicho, sector y localidad del proyecto específico.

(d) Etapas de Ejecución de los Proyectos

El Administrador llevará un control y seguimiento exhaustivo durante el proceso inmobiliario enfocado a la administración de riesgos, dividido en cuatro grandes etapas:



PLANEACIÓN

Selección y análisis de:

- Proyectos inmobiliarios
- Desarrolladores



AUTORIZACIÓN

- Presentación del plan de inversión
- Autorización con Comités correspondientes
- Estructuración de los vehículos de inversión



EJECUCIÓN

- Pre-desarrollo: diseño del proyecto, obtención de permisos, elaboración de estudios especializados y producción de marca
- Desarrollo: urbanización y construcción
- Comercialización: estabilización de los proyectos
- Operación: preparación para la venta



VENTA

- Definición del momento óptimo de cuándo, cómo y a quién vender
- Negociación y cierre de venta

1. Etapa de Planeación

(a) Selección y análisis de proyectos inmobiliarios

El Administrador cuenta con un Equipo Dedicado a la identificación de nuevas oportunidades que se mantiene actualizado sobre las tendencias de mercado y nichos competencia, para lograr identificar anticipadamente las proyecciones de crecimiento y oportunidades de inversión.

El proceso de análisis se realiza en las siguientes fases:

- Evaluación técnica: se identifican las amenazas y oportunidades de la ubicación en función de sus características físicas tales como topografía, mecánica de suelo, hidrografía, etc. Esta etapa incluye un análisis preliminar de la normatividad permitida del predio de manera que se identifique correctamente su potencial, así como las condiciones de infraestructura de la ubicación para proyectar los costos correctos e incorporarlos.
- Evaluación de mercado: permite sondear por un lado el valor comercial del predio en función de lo que se ofrece en el mercado y, por otro, se identifica su valor en función de los proyectos que pueden ser factibles a desarrollar. Para dicho efecto se analiza la ciudad y su potencial de manera que se definan los supuestos principales tales como niveles de renta, absorciones, precios de salida, características del producto, etc.
- Evaluación Legal: se realiza un proceso de *Due Diligence* preliminar para revisar el estatus legal del predio y definir la factibilidad del Proyecto.
- Factibilidad financiera de la ubicación: se comprueba que el precio de la tierra haga sentido con un rendimiento mínimo esperado para el tipo de Proyecto en un plazo determinado.

Una ventaja competitiva del Administrador es la localización anticipada de oportunidades. Por la naturaleza de las Inversiones, el Administrador constantemente analizará las diferentes regiones de México para identificar zonas con alta factibilidad para el desarrollo de los Proyectos, lo que le permitirá tener una rápida respuesta al momento de adquirir terrenos.

Otra de las fortalezas del Administrador es la red de relaciones con la que cuenta y que le permite, en muchos casos, analizar proyectos antes de que lleguen al resto del mercado.

(b) Selección y análisis del desarrollador

Administrador buscará y seleccionará a los desarrolladores con proyectos que se apeguen a los Requisitos de Elegibilidad para enriquecer el portafolio de oportunidades. Se buscará que los desarrolladores potenciales cuenten con experiencia probada, con sistemas de rendición de cuentas, alineación de incentivos y mejores prácticas.

La selección del desarrollador es crucial para lograr el éxito del proyecto. Por tal motivo, el Administrador cuenta con un proceso de *Due Dilligence* minucioso para reducir los posibles riesgos durante el proceso de desarrollo:

- Análisis de antecedentes legales del desarrollador;
- Validación de experiencia; se realizan visitas a los proyectos referencia para hacer una auditoria de calidad en diseño, construcción, operación y marca. Este análisis incluye encuestas al cliente final que reside en el proyecto, así como a los

contratistas que lo construyeron y las recomendaciones del banco o institución que financió el proyecto;

- Análisis de compatibilidad con el perfil del Administrador en términos de buenas prácticas en el diseño y construcción de los inmuebles;
- Validación de sus relaciones con las autoridades locales para lograr los estudios y la obtención de los permisos necesarios;
- Confirmación de su capacidad financiera para asegurar su participación como socio inversionista;
- Análisis de su estructura corporativa para asegurar una confiable toma de decisiones;
- Análisis de su estructura de comisiones para asegurar que estén dentro de un marco de mercado y enfocadas al éxito del proyecto con un componente importante en el honorario de éxito.

2. Etapa de Autorización

Una vez que se haya validado la factibilidad del Proyecto en el terreno en cuestión y al socio desarrollador, así como su apego a los Requisitos de Elegibilidad, se procederá conforme lo establecido en la sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso Emisor — (c) Contratos y Acuerdos — (ii) Contrato de Administración — (C) Servicios del Administrador — (2) Proceso de Aprobación.*

3. Etapa de Ejecución

La etapa de ejecución se divide a su vez en cuatro fases:

(a) Pre-desarrollo

Durante la etapa de pre-desarrollo, se lleva a cabo la planeación del proyecto así como la elaboración de la documentación requerida para el inicio de su construcción. El entregable más importante de esta etapa es la planeación del proyecto para su etapa de construcción, ya que define los riesgos y amenazas visualizando una ruta crítica que permita mantener el enfoque en el tiempo y calidad del producto final. Las actividades más importantes en este apartado son: el proceso completo de diseño, la elaboración de estudios y gestión de permisos, la obtención de factibilidades de servicios, el diseño de marca y la estrategia de venta.

Dependiendo del giro del proyecto, durante la etapa de diseño se detona una fase de pre comercialización donde se definen las anclas en el caso de los proyectos comerciales, o bien, se prueba la aceptación del producto en proyectos en venta con estrategias de preventa. Una vez obtenida esta información, se regresa a la última etapa del diseño con el propósito de incluir en los documentos constructivos finales los requerimientos del cliente final que se hayan identificado.

(b) Desarrollo

La etapa de urbanización (para el caso de urbanización de tierra) o de construcción (para el caso de edificación), contempla la administración, seguimiento y control de los proveedores y contratos asignados para asegurar la calidad en tiempo y forma del producto final.

(c) Comercialización

El esfuerzo de comercialización puede iniciarse desde la etapa de pre-desarrollo dependiendo del giro del proyecto. El objetivo principal es la estabilización de los proyectos ya sea mediante

arrendamientos o ventas de los productos finales. El Administrador tendrá la responsabilidad de velar por que la estrategia de precios maximice la rentabilidad del negocio cuidando los mercados competencia así como previniendo en la medida de los posible, escenarios económicos adversos.

(d) Operación

Durante la etapa de operación, se preparará el Inmueble para su venta mediante su estabilización buscando maximizar los resultados del ingreso neto operativo, específicamente en proyectos que requieran arrendarse, con el objetivo principal de maximizar el precio final de venta.

4. Etapa de Venta

Todos los Proyectos de desarrollo, en arrendamiento o venta, tendrán un mecanismo de salida, buscando la maximización del retorno para los inversionistas vendiendo en el momento correcto, al mejor cliente y en las condiciones que más favorezcan la rentabilidad del Proyecto. Los esquemas de venta pueden ser al cliente final, a fondos privados e institucionales o bien a FIBRAs, dependiendo del giro y tamaño de inversión.

(e) Experiencia del Administrador

El Equipo Dedicado del Administrador se integra de la siguiente manera:

Federico Garza Santos, Director General

El Sr. Garza Santos es empresario y actualmente presidente del consejo de administración de Desarrollos Delta. El Sr. Garza Santos es miembro del consejo de administración de Tres Vidas Acapulco, miembro del Consejo de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, miembro del Consejo del Centro Ecuestre San Pedro, A.C., miembro del Consejo de Promotora Ambiental, S.A .de C.V., miembro del Consejo del Centro de Estudios de Eugenio Garza Sada, A.C., miembro del Consejo de Pronatura Noreste, A.C., presidente del consejo de administración de Servicios MAPLE, S.A. de C.V. consejero del Patronato de Administración y Socio Fundador del Ballet Artístico de Monterrey, A.C., vice-presidente del consejo de Prosuperación Familiar Neolonesa, A.C. (SUPERA). El Sr. Garza Santos cuenta con una licenciatura en ingeniería industrial y de sistemas por el ITESM.

Pablo Algara Torre, Director de Gestión de Portafolio

Pablo Algara es Ingeniero Civil por el ITESM graduado con mención honorífica. El ingeniero Algara cuenta también con una Maestría en Ciencias en *Civil and Environmental Engineering* por la Universidad de Stanford en California.

Pablo cuenta con experiencia en análisis, diseño, construcción, ejecución, administración, supervisión, comercialización y financiamiento de proyectos inmobiliarios, como resultado de más de 10 años de experiencia en el área de Desarrollo Inmobiliario, administración de proyectos y más de 15 años relacionado con la industria de la construcción.

Ha colaborado con varias empresas administradoras de fondos nacionales y extranjeros enfocadas en el desarrollo inmobiliario. En su experiencia, ha estado involucrado en la inversión de más de \$1,000 millones de dólares en diversos activos inmobiliarios.

En su trayectoria en Greystar, donde Pablo colaboró previamente, estuvo encargado de la administración de proyectos, particularmente coordinando los procesos de diseño, iteración por requerimientos legales y de las autoridades, dando seguimiento al avance y asegurando que los requerimientos operativos del proyecto se cumplan. Previamente fungió como Director de Desarrollo en MRP, empresa enfocada en el fondeo, conceptualización, análisis, diseño, desarrollo y operación de centros comerciales en el territorio nacional, donde durante los 10 años de estancia coordinó más de 30 proyectos, incluyendo Patio Santa Fe, el proyecto más grande que ha desarrollado MRP en su historia. Previo a MRP, el ingeniero Algara colaboró en: un año en OHL Concesiones México como Ejecutivo en Desarrollo para administrar y controlar las concesiones de infraestructura de la empresa. Previamente dentro de Grupo Mexicano de Desarrollo fue Director de Control de Proyectos, responsable del control presupuestal y de avances de obra en todos los proyectos del grupo y estuvo a cargo de la implementación de un sistema ERP de control de obra. Y previamente colaboró 3 años en CEMEX Concretos como especialista de pavimentos y pisos industriales en la zona noreste de México.

Marisol Chávez Valdés, Directora de Planeación y Evaluación de Proyectos

Marisol Chávez es graduada en el 2000 de Arquitectura por el ITESM, con maestría en Urbanismo por la Universidad Politécnica de Cataluña en Barcelona, España.

Marisol Chávez cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha enfocado su carrera en las áreas de estructuración y evaluación de proyectos de inversión. Además se ha desarrollado en la originación de Planes Maestros, negociación de sociedades de desarrollo y planeación estratégica. Ha colaborado en Desarrollos Delta, ocupando en los últimos años la Dirección de Nuevos Negocios y Planeación, donde lideró la planeación y evaluación de proyectos de inversión por más de \$3,500 millones de pesos. Entre sus principales responsabilidades destacan: estructurar proyectos de inversión para el Comité de Inversiones, buscar y comprar reservas de tierra para cumplir con los objetivos de inversión anuales, crear el departamento de Inteligencia de Mercados, y dar seguimiento y ejecución a la planeación estratégica de la organización. En Desarrollos Delta también se desempeñó como Gerente de Portafolio y Gerente de Diseño. Participó en la estructuración de más de 12 proyectos, desde proyectos de usos mixtos (223,000 m²), edificios comerciales (116,000 m²), de oficinas (142,600 m²) y residenciales (32,400 m²), compra-venta de terrenos (182,265 m²) hasta Planes Maestros y proyectos de urbanización (119 hectáreas); en la administración como Gerente de Portafolio veló por los intereses de los inversionistas durante el proceso completo de desarrollo de aproximadamente \$141.6 millones de Dólares y en la evaluación de más de 350 proyectos en su trayectoria.

Previo a su participación en Desarrollos Delta, colaboró en empresas como Gerencia RED, Inmobiliaria Terraregia y Accensus, donde estaba encargada de la prospección de nuevos proyectos, elaboración de planes de inversión, así como también en Ayuntamientos Diversos en Catalunya donde participó en el análisis de impactos de infraestructuras en el territorio y en materia normativa.

Mario García Garza, Director de Administración y Finanzas

Mario García Garza es Ingeniero Industrial y de Sistemas por la Universidad de Monterrey (UDEM). En el 2006 concluyó la maestría en Dirección de Empresas (MEDEX) por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Mario García cuenta con 24 años de experiencia en áreas de administración y finanzas y evaluación de proyectos. Se ha especializado en planeación estratégica, optimización de procesos de negocios y tecnologías de la información. Durante su trayectoria ha realizado

análisis y evaluación de proyectos de inversión, fusiones y adquisiciones de empresas. Se ha desempeñado como Socio y Director de Integrador de Soluciones Master View, empresa que ofrece servicios para establecer las mejores prácticas en dirección, administración y tecnologías de información. Como Director ha participado en comités directivos, planeación estratégica, integración de tecnologías de información, alineación de procesos y diseños de estructura organizacional. Colaboró en Promotora Ambiental donde inicialmente se desempeñó como Director de Proyectos para posteriormente asumir la Dirección de Administración y Finanzas, además de fungir como líder coordinador de la Oferta Pública Inicial de Promotora Ambiental. Ha participado como miembro del Consejo de Administración en el Comité de Prácticas Societarias y Auditoría, donde ha buscado activamente mejoras en procesos administrativos, control interno y diseño de sistemas de información para la dirección.

Adicionalmente, es instructor del Diplomado de Gobierno Corporativo y Formación de Consejeros en la Universidad de Monterrey (UDEM), donde además es profesor de Cátedra en la Licenciatura de Ingeniería Civil en la materia de Evaluación de Proyectos. Participó en la Red de Mentores de *New Ventures México* (NVM), cuyo propósito es apoyar en la planeación estratégica a los emprendedores de la aceleradora de negocios.

El Equipo Dedicado en su conjunto cuenta con experiencia en el sector inmobiliario particularmente en la zona norte del país. Dicha experiencia está respaldada por el análisis de múltiples proyectos y la red de contactos que se ha generado a lo largo de los años.

1. Terrenos

Se han analizado y/o desarrollado más de 34,000,000 m² (aprox. 1,400 terrenos) principalmente en las siguientes ubicaciones:

- Nuevo León: Monterrey, San Pedro, Apodaca, Pesquería, Santa Catarina
- Coahuila: Saltillo, Torreón, Ramos Arizpe
- Chihuahua: Chihuahua, Cd. Juárez
- San Luis Potosí: San Luis Potosí

2. Entidades de Gobierno

Se tiene relación con Entidades de Gobierno como:

- Secretaría de Desarrollo Urbano
- IMPLAN (San Pedro, Monterrey, San Luis Potosí)
- Gobiernos Municipales
- Secretaría de Fomento Económico

3. Proveedores de servicios

Se cuenta con una red de contactos de proveedores como:

- Constructores
- Diseñadores / Arquitectos
- Gestores

4. Propietarios de terrenos

Se cuenta con una estrecha relación con dueños de terrenos principalmente en la zona norte y constituyen una fuente importante de generación de oportunidades que inclusive no llegan a estar en el mercado convencional.

(g) Estrategia de Inversión

El Administrador realizará Inversiones que generen retornos atractivos para los inversionistas, a través de Proyectos que llevará a cabo con desarrolladores reconocidos en las diferentes regiones del país. Se buscarán Proyectos con énfasis en los estados y ciudades en los que se perciban condiciones demográficas y económicas favorables.

Para asegurar el máximo rendimiento posible, el Administrador tendrá en todo momento un enfoque de administrador de riesgos en todos sus procesos; buscando anticipar los escenarios más complicados derivados de los cambios económicos, de mercado, contractuales, entre otros.

La estrategia de inversión estará basada en tres principales argumentos que definen al Administrador:

1. Gobierno Corporativo

Se registrará a través del Comité de Inversiones, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, sujeto en todo momento a los Niveles de Autorización de Inversiones correspondiente. Lo anterior, en el entendido que el Comité Técnico, estará integrado una mayoría de Miembros Independientes, buscando que la toma de decisión sea lo más institucional y fundamentada posible. El Administrador estará constituido por un Equipo Dedicado y alineado a resultados, que en su mayoría ha trabajado de manera conjunta y con experiencia en el sector.

2. Ejecución Ordenada

El Administrador tiene experiencia de ejecución probada tanto en administración de fondos nacionales como extranjeros. Asimismo, cuenta con experiencia como desarrollador, lo cual le genera una ventaja para la detección de riesgos y amenazas de la industria inmobiliaria que le permitan tomar decisiones de forma institucional y ordenada.

3. Oportunidad Inmobiliaria

El Administrador cuenta con un proceso probado y eficiente de selección de proyectos y desarrolladores, con lo cual podrá adelantarse a las dinámicas del mercado para identificar oportunidades de desarrollo y construir los mejores mecanismos de asociación con el desarrollador que más experiencia tenga en el nicho y la localidad identificada.

Adicionalmente, el Administrador cuenta con una gran red de contactos institucionales como bancos y Fibras inmobiliarias (Fibra Monterrey) que le permiten tener acceso a proyectos y socios desarrolladores que no son expuestos en el mercado de forma convencional.

Finalmente, el Administrador cuenta con una cantidad robusta de oportunidades inmobiliarias previamente identificadas, principalmente ubicadas en la zona donde el Administrador tiene

mayor influencia, que le permitirán iniciar el desarrollo de una parte importante de la inversión de manera casi inmediata a la constitución del Fideicomiso.

(h) Proyectos Identificados

El Administrador buscará formar un portafolio de proyectos inmobiliarios en mercados en los que se detecten oportunidades de inversión. Se tienen prospectadas las siguientes, en el entendido que el Administrador de ninguna manera garantiza o promete la realización de ninguna de dichas oportunidades de inversión:

DESCRIPCIÓN	ESTADO	CIUDAD	TERRENO	CAPITAL ¹ (mdp)	INVERSIÓN ¹ (mdp)	RETORNO ESPERADO ²
RESIDENCIAL	Coahuila	Torreón	8,874 m ²	\$119	\$453	14-16%
	Guanajuato	León	10,000 m ²	\$204	\$424	20-22%
	Nuevo León	Monterrey	6,161 m ²	\$237	\$500	19-22%
		Santa Catarina	14,000 m ²	\$133	\$343	14-16%
		Santa Catarina	5,715 m ²	\$123	\$313	19-23%
		Santa Catarina	7,959 m ²	\$143	\$396	19-23%
		Santa Catarina	7,203 m ²	\$151	\$389	19-23%
		Santa Catarina	7,979 m ²	\$160	\$421	19-23%
		San Pedro Garza García	6,968 m ²	\$392	\$648	20-22%
	Yucatán	Mérida	39,425 m ²	\$188	\$509	20-22%
BTS OFICINAS	Nuevo León	Monterrey	5,198 m ²	\$80	\$175	17-19%
USOS MIXTOS	Aguascalientes	Aguascalientes	1,000,000 m ²	\$644	\$3,440	17-19%
		Aguascalientes	285,851 m ²	\$907	\$1,862	18-20%
	Chihuahua	Ciudad Juárez	22,056 m ²	\$188	\$617	16-18%
	Nuevo León	Monterrey	126,000 m ²	\$1,136	\$2,656	17-19%
		Monterrey	5,981 m ²	\$559	\$1,315	14-16%
		Monterrey	4,353 m ²	\$293	\$778	19-23%
		Santa Catarina	22,532 m ²	\$414	\$785	16-18%
		Santa Catarina	7,732 m ²	\$144	\$352	19-23%
CENTRO COMERCIAL	Coahuila	Torreón	72,017 m ²	\$535	\$764	19-23%
	Yucatán	Mérida	48,038 m ²	\$520	\$718	15-17%
TOTAL			1,714,0042 m²	\$7,270	\$17,858	

¹ Monto máximo a invertir en millones de Pesos

² Retorno bruto

Adicionalmente, el Administrador busca constantemente nuevos proyectos en el mercado objetivo identificado para robustecer e incrementar el rendimiento. Para llevar esto a cabo, se busca capitalizar los conocimientos, experiencia, relaciones, plataformas operativas y alianzas estratégicas del Administrador.

Para efectos de claridad, no existe obligación alguna del Administrador de presentar dichos proyectos identificados para su aprobación como Inversiones del Fideicomiso y se mencionan únicamente como referencia.

(i) Calendario de Inversiones, y en su caso, de Desinversiones

Inversiones

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, ya sea directamente en Sociedades Promovidas o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, 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 y siempre y cuando se obtenga la autorización correspondiente, cada una de las Sociedades Promovidas o 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, dando lugar, en su caso, al inicio del Periodo de Desinversión.

Desinversiones

(i) Aprobación de Desinversiones.

(A) en el caso que la potencial Desinversión represente 5% (cinco por ciento) o más, pero 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, con independencia de que dichas 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 desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola, el Administrador deberá someter dicha potencial Desinversión al Comité Técnico, el cual resolverá conforme a lo previsto en la Cláusula Décima Tercera del Contrato de Fideicomiso.

(B) en el caso que la potencial Desinversión represente 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, el Administrador deberá someter dicha potencial Desinversión a la Asamblea de Tenedores, la cual resolverá conforme a lo previsto en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso.

(C) en el caso que la potencial Desinversión represente menos del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (conforme a los criterios descritos en el inciso (A) y (B) anteriores), el Administrador podrá resolver sobre la misma.

(ii) Periodo de Desinversión. Una vez concluido el Periodo de Inversión y la Extensión del Periodo de Inversión, en su caso, iniciará el Periodo de Desinversión durante el cual el Administrador realizará el proceso de Desinversión (si es que no lo hicieron previamente

durante el Periodo de Inversión) de las Sociedades Promovidas y/o Vehículos de Inversión, encaminando sus esfuerzos a la generación de utilidad a nivel de las Sociedades Promovidas que se canalizará en forma de dividendos o de cualquier otra forma al Fideicomiso y al Coinversionista conforme al Porcentaje de Coinversión. 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.

A continuación se presenta el calendario de Inversiones y Desinversiones indicativo a manera de ejemplo:

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Inversiones	20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%					
Desinversiones					0%-20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%	0%-20%

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

Si bien el Administrador realizará todos los esfuerzos razonables para cumplir con los objetivos fijados, 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 causas, incluyendo el desarrollo del negocio de las Sociedades Promovidas, la ausencia de liquidez respecto de las Inversiones u otras, no se generen rendimientos respecto de las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podría no contar con los recursos necesarios para realizar distribuciones. No puede asegurarse que el porcentaje objetivo de retorno del vehículo se alcanzará. En virtud de lo señalado anteriormente, no es posible calendarizar las fechas en las que los Tenedores podrán recibir distribuciones.

Información Disponible al público inversionista respecto de las Inversiones

El Fiduciario tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y al Fideicomitente un informe mensual que refleje el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso al último día del mes inmediato anterior. Adicionalmente tiene la obligación de entregar al Comité Técnico, al Representante Común y al Fideicomitente los estados de cuenta de cada una de las Cuentas del Fideicomiso que reflejen los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. Dicho informe deberá entregarse dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes al cierre de cada mes calendario.

El Fiduciario también estará obligado a cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligado en términos de la LMV, de la Circular Única,

y cuando sea aplicable, del Reglamento Interior de la BMV y de las demás disposiciones aplicables; en el entendido que el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier reporte, estado financiero o comunicación relacionada con la Emisión que entregue a la CNBV o a la BMV dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a dicha entrega, siempre que ésta no se encuentre disponible para consultar en los sitios web que la BMV y CNBV establezcan para tales efectos, mediante solicitud por escrito al Fiduciario. Asimismo, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común cualquier información que éste le solicite, actuando en forma razonable, respecto de la información que se encuentre en su poder.

Adicionalmente, el Fiduciario deberá de informar a los Tenedores a través de EMISNET la solicitud de revelación de información en términos de la legislación aplicable correspondiente, en su caso, realizada por cualesquier Autoridad Competente al propio Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que sea de su conocimiento dicha solicitud de revelación.

El Fiduciario deberá informar por escrito al Representante Común y al Administrador dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a que el Fiduciario obtenga conocimiento del mismo, sobre cualquier evento que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial la condición financiera del Patrimonio del Fideicomiso o que afecte o pueda afectar adversamente en forma sustancial a los Tenedores.

En caso de que se listen los certificados en la BMV, el Fiduciario deberá proporcionar a la BMV a través de EMISNET la información a que se refiere la Disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV (o la disposición que la sustituya) respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que en caso de incumplimiento a dicha obligación le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV (o las disposiciones que las sustituyan). Será responsabilidad del Comité Técnico o de cualquier otra persona, cuando tenga una obligación en relación con los Certificados Bursátiles, vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en el párrafo anterior.

(j) Retornos Esperados

De conformidad con las disposiciones de la Circular Única, las cuales requieren que se revele el retorno global esperado por las adquisiciones o inversiones efectuadas por el Fideicomiso, se revela que el Administrador estima una tasa interna de retorno esperada de 16% al 22% (dieciséis a veintidós por ciento) bruto anual a nivel portafolio. Los rendimientos antes señalados no considerarán el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor.

NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE EL RETORNO DESCRITO SE ALCANCE. LOS RESULTADOS OBTENIDOS PUEDEN VARIAR, EN RELACIÓN AL COMPORTAMIENTO REAL, EN MAYOR O MENOR MEDIDA, DEPENDIENDO DE LOS RESULTADOS PROYECTADOS O ESPERADOS.

III.4 Políticas generales de la Emisión y de protección de los intereses de los Tenedores

El Fideicomitente constituyó un fideicomiso irrevocable y designó a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como Fiduciario, quien a su vez aceptó expresamente su cargo en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Operación y se obligó a dar cabal cumplimiento a sus fines para los cuales fue creado, incluyendo la emisión de los Certificados Bursátiles con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomitente entregó al Fiduciario como Aportación Inicial del Fideicomitente la cantidad de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) que se depositó en la Cuenta General. El Fideicomiso se estableció como irrevocable por las partes del mismo, por lo tanto, sólo podrá ser terminado de conformidad con lo expresamente pactado en el mismo. El Fiduciario aceptó el cargo de fiduciario del Fideicomiso y otorgó el recibo más amplio que en derecho proceda por la Aportación Inicial del Fideicomitente.

(a) La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles deberá reunirse para aprobar **(i)** las 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 a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier modificación en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

En el supuesto referido en el inciso (iii) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** sean Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas y/o de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, 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.

Se requerirá del consentimiento del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea de Tenedores, para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, cuando se haya efectuado la primera Llamada de Capital y del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea de Tenedores para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, que se realice previo a ese momento.

(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 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros designados 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 calificará respecto del Fideicomitente tanto en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso como de administrador así como de los Vehículos de Inversión.

(c) El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades indelegables:

- (i)** autorizar las Emisiones Subsecuentes cuando corresponda de acuerdo con los Niveles de Autorización de Inversiones;

- (ii)** 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 el Fideicomiso;
- (iii)** aprobar la adquisición o enajenación de activos, así como las Aportaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse, cuando dichas aportaciones se destinen a Inversiones 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 o enajenaciones 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;
- (iv)** aprobar Desinversiones que pretendan realizarse 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 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 desinversión, y que por sus características puedan considerarse como una sola;
- (v)** aprobar, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, cualesquier operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas y/o de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente y del Administrador, o bien, que representen un Conflicto de Interés, con las limitaciones que se señalan en el Fideicomiso;
- (vi)** 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;
- (vii)** verificar y supervisar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador;
- (viii)** instruir al Fiduciario para actuar en asuntos que no estén específicamente previstos en el Fideicomiso o en el Título;
- (ix)** en caso de que se requiera reemplazar a un Funcionario Clave Tipo A, revisará los perfiles del o los posibles sustitutos, y en su caso aprobará su designación, sometiendo dicha designación a la ratificación de la Asamblea de Tenedores;
- (x)** aprobar por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico el reemplazo de los Funcionarios Clave Tipo B en los términos descritos en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración;
- (xi)** 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;

- (xii)** establecer las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;
- (xiii)** contratar o sustituir a asesores legales, financieros, fiscales y/o contables;
- (xiv)** aprobar los términos y condiciones del Seguro de Responsabilidad Profesional que deberá contratar el Fiduciario;
- (xv)** las demás facultades derivadas de las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso;
- (xvi)** realizar, junto con el Fiduciario, todas aquellas actividades, facultades y obligaciones establecidas en las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos; y
- (xvii)** en general ejercer las más amplias facultades para estudiar y resolver cualquier asunto relacionado con el Fideicomiso que se considere necesario o conveniente para el mejor cumplimiento de los fines del mismo y aquéllas que requiera para el cabal cumplimiento de sus funciones.

(d) En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación del Comité Técnico, el Representante Común revelará tal situación al público inversionista a través de la Bolsa y del SEDI.

(e) 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 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 Bolsa y del SEDI.

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 respectivo y en el Acta de Emisión, incluyendo entre otros:

(a) Los Tenedores cuentan con el derecho a ser debidamente representados a través del Representante Común, pudiendo votar en Asamblea de Tenedores su remoción y la designación de su sustituto; en el entendido que dicha remoción sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un Representante Común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo.

(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; y **(ii)** el derecho a solicitar que se aplaze 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 o en caso de que la convocatoria no haya sido publicada conforme a lo dispuesto en la Cláusula 9.3.2 del Fideicomiso.

(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 por el incumplimiento de sus obligaciones.

Las acciones que tengan por objeto exigir responsabilidad en términos de este inciso, prescribirán en 5 (cinco) años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(e) Los Tenedores deberán aprobar, mediante Asamblea 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 de las Sociedades Promovidas, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador; o bien **(B)** que representen un Conflicto de Interés.

En el supuesto referido en el inciso (e) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en cualquiera de los dos supuestos señalados en los sub-incisos (A) y (B) del párrafo inmediato anterior.

(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. 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 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 a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de Certificados Bursátiles; así como **(iii)** cualquier modificación en los esquemas de compensación y comisiones por administración (incluyendo la Comisión Anual del Administrador) o cualquier otro concepto a favor del Administrador o miembros del Comité Técnico.

En el supuesto referido en el inciso (iii) anterior, deberán abstenerse de votar en la Asamblea de Tenedores que corresponda, aquellos Tenedores que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: **(i)** sean Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas y/o de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, 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.

Se requerirá del consentimiento del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea de Tenedores, para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, cuando se haya efectuado la primera Llamada de Capital y del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea de Tenedores para ampliar el Monto Máximo de la Emisión, que se realice previo a ese momento.

(i) Derecho a recibir, de tiempo en tiempo, a pro rata, las Distribuciones del Fideicomiso.

(j) En caso de que se apruebe una ampliación de la Emisión Inicial, la Asamblea de Tenedores podrá aprobar una Distribución del Fideicomiso extraordinaria de los rendimientos de las Inversiones Permitidas, así como sus términos, hasta antes de la fecha en que ocurra dicha ampliación de la Emisión Inicial, misma que será distribuida de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

(k) Derechos de inspección y de recepción de información respecto de las Asambleas de Tenedores, reportes, registros y la contabilidad del Fideicomiso, así como cualquier otra documentación relacionada con la Emisión.

(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 al menos iguales o mayores al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

(m) El derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores.

(n) Aprobar la modificación de los Fines del Fideicomiso o bien, la extinción anticipada de éste, mediante la resolución favorable del 70% (setenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en Asamblea de Tenedores.

(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 en términos del artículo 290 de la LMV y cumplir con los términos previstos en el Artículo 7, fracción VI, inciso (a) 8 de la Circular Única. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones que propone realizar o haya realizado el Fiduciario, sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad y de las disposiciones que en materia de Conflicto de Interés que se hayan establecido en los Documentos de la Operación.

(q) En caso que se apruebe una reapertura y/o ampliación del Monto Máximo de la Emisión previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9.3.4 del Fideicomiso, en virtud de ser una oferta pública el Administrador se obliga a hacer sus mejores esfuerzos para que los Tenedores tengan el derecho de preferencia para suscribir los Certificados Bursátiles emitidos con motivo de una reapertura y/o ampliación de la Emisión.

(r) Los Tenedores y/o en su caso el Administrador reunidos en Asamblea de Tenedores tendrán el derecho a señalar e informar si tienen conocimiento de que algún Tenedor tiene un Conflicto de Interés respecto de una operación, y podrán someter a votación de dicha Asamblea de Tenedores el que dicho Tenedor se abstenga de votar cualquier asunto relacionado con dicha operación en la que tenga un Conflicto de Interés.

(s) 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 el derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores para **(i)** calificar nuevamente la independencia de cualquier Miembro Independiente del Comité Técnico cuando consideren ha perdido dicha calidad y/o **(ii)** cuando consideren que cualquier miembro del Comité Técnico haya tomado algún acuerdo cuando debió haberse excusado en términos de la Cláusula 13.1.12 del Fideicomiso.

(t) Si un Tenedor considera que existe o puede existir un Conflicto de Interés respecto de cualquier otro Tenedor, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el Tenedor involucrado en el Conflicto de Interés se abstenga de participar y estar presente en la discusión y votación del asunto correspondiente en la Asamblea de Tenedores correspondiente. En caso de que el Tenedor respecto del cual se considere que existe o puede existir un Conflicto de Interés no esté de acuerdo con dicha consideración, la Asamblea de Tenedores, por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, excluyendo al Tenedor cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho Conflicto de Interés efectivamente existe o puede existir.

(u) 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 y en forma electrónica con por lo menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que tendrá verificativo dicha Asamblea de Tenedores.

(v) Los demás que se establezcan en la ley aplicable, en el Contrato de Fideicomiso, en el Título y en el Acta de Emisión.

III.5 Valuación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles deberán estar valuados por el Valuador Independiente al menos una vez al año y cada vez que exista una modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, supuesto en el cual deberán informar oportunamente a los Tenedores y al mercado en los términos de la LMV y la Circular Única. Al tratarse de información que debe ser revelada al público inversionista, no se podrán establecer convenios de confidencialidad con los proveedores de precios respecto de esta información.

El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar dicha valuación, la cual se llevará a cabo de conformidad con los estándares de contabilidad empleando una metodología con base en estándares internacionales (y en caso de resultar aplicable, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente).

Los costos y gastos del Valuador Independiente correrán a cargo del Fideicomiso según se describe en el Contrato de Fideicomiso. Ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — III.2 Patrimonio del Fideicomiso — (c) Contratos y Acuerdos — (i) Contrato de Fideicomiso Emisor* de este Prospecto.

III.6 Fideicomitente

Administradora CKDelta, S.A. de C.V.

Lugar y fecha de constitución del Fideicomitente: El Fideicomitente fue constituido mediante escritura pública número 16,809 de fecha 9 de diciembre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Lozano Medina, notario número 19 de Monterrey, Nuevo León.

Dirección: Blvd. Antonio L. Rodríguez número 1882, Oficinas en Parque – Plaza Central, Piso 2, L-210, Col. Santa María, Monterrey, N.L., México, C.P. 64650.

Número telefónico: 52(81) 8401.1000

El Fideicomitente es una entidad de reciente creación y no tiene experiencia alguna o historial de operación. El Fideicomitente no aportará y no tiene obligación de aportar activos al Fideicomiso con excepción de la Aportación Inicial del Fideicomitente.

Para mayor información en relación con el Fideicomitente y Administrador favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE* de este Prospecto.

III.7 Deudores Relevantes

Las obligaciones del Fideicomiso respecto de la emisión de los Certificados Bursátiles no dependen total ni parcialmente de un deudor del Fideicomiso.

III.8 Administradores u operadores

Administradora CKDelta, S.A. de C.V. es una sociedad de propósito específico de reciente creación.

Para mayor información en relación con el Fideicomitente y Administrador favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE* de este Prospecto.

III.9 Comisiones, costos y gastos del administrador u operador

Como contraprestación por los servicios prestados, el Administrador recibirá:

(a) durante el Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión anual equivalente a la suma de, en cualquier fecha de determinación (que será un día antes de que el Administrador envíe al Fiduciario la notificación de pago mensual correspondiente) **(i)** la cantidad que resulte de aplicar 1.50% (uno punto cincuenta por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el monto efectivamente aportado por los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso (sin considerar Gastos de Emisión y Colocación y la Reserva para Gastos de Asesoría), y **(ii)** la cantidad que resulte de aplicar 1.45% (uno punto cuarenta y cinco por ciento) anual más el IVA correspondiente sobre los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

(b) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, una comisión equivalente al 1.50% (uno punto cincuenta por ciento) anual más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido 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, la "**Comisión Anual del Administrador**").

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 mensual por adelantado, a elección del Administrador y según éste lo notifique por escrito al Fiduciario y al Representante Común. El Administrador se obliga a devolver la parte proporcional de la Comisión Anual que no hubiere devengado en virtud de que sea sustituido o que el Fideicomiso se extinga.

Asumiendo que se suscribe el Monto Máximo de la Emisión, a manera de ejemplo, la siguiente tabla presenta la Comisión Anual del Administrador durante el Plazo de Vigencia de la Emisión:

Supuestos

	<i>Monto Máximo de la Emisión:</i>	\$	2,354,700,000.00
<i>Monto de la 1ra Emisión:</i>		\$	470,940,000.00
<i>Monto de la 1ra Llamada de capital:</i>		\$	353,205,000.00
<i>Monto de la 2da Llamada de capital:</i>		\$	470,940,000.00
<i>Monto de la 3ra Llamada de capital:</i>		\$	353,205,000.00
<i>Monto de la 4ta Llamada de capital:</i>		\$	353,205,000.00
<i>Monto de la 5ta Llamada de capital:</i>		\$	353,205,000.00
	<i>Gastos de la Emisión:</i>	\$	52,758,696.05
	<i>Reserva para Gastos de Asesoría</i>	\$	10,000,000.00
Comisión por Administración del Monto Efectivamente Aportado (Periodo de Inversión)			1.50%
Comisión por Administración del Compromiso Total No Aportado (Periodo de Inversión)			1.45%
Comisión por Administración(Periodo de desinversión):			1.50%
Periodo de Inversión			5

Año	Monto invertido Acumulado	Monto de Desinversión Acumulado	Comisión Anual del Administrador
Emisión	\$ 470,940,000.00		\$ 33,462,343.04
1	\$ 824,145,000.00		\$ 33,634,238.64
2	\$ 1,295,085,000.00		\$ 33,863,432.77
3	\$ 1,648,290,000.00		\$ 34,035,328.36
4	\$ 2,001,495,000.00		\$ 34,207,223.96
5	\$ 2,354,700,000.00		\$ 34,379,119.56
6		\$ 824,145,000	\$ 22,346,427.71
7		\$ 1,295,085,000	\$ 15,470,603.80
8		\$ 1,648,290,000	\$ 10,313,735.87
9		\$ 2,001,495,000	\$ 5,156,867.93
10		\$ 2,354,700,000	\$ -

* El ejercicio anterior es un ejemplo indicativo y no una proyección

En el entendido, que dicha Comisión de Administración funcionará de la misma manera para todas las Ofertas Adicionales, si las hubiere. A continuación se presenta un ejemplo numérico de la Comisión de Administración en el caso de una Oferta Adicional:

Supuestos

	<i>Monto Máximo de la Emisión:</i>	\$	2,354,700,000.00
<i>Monto de la 1ra Emisión:</i>		\$	470,940,000.00
<i>Monto de la 1ra Llamada de capital:</i>		\$	353,205,000.00
<i>Monto de la 2da Llamada de capital:</i>		\$	470,940,000.00
<i>Monto de la 3ra Llamada de capital:</i>		\$	353,205,000.00
<i>Monto de la 4ta Llamada de capital:</i>		\$	353,205,000.00
<i>Monto de la 5ta Llamada de capital:</i>		\$	353,205,000.00
	<i>Gastos de la Emisión:</i>	\$	52,758,696.05
	<i>Reserva para Gastos de Asesoría</i>	\$	10,000,000.00
Comisión por Administración del Monto Efectivamente Aportado (Periodo de Inversión)			1.50%
Comisión por Administración del Compromiso Total No Aportado (Periodo de Inversión)			1.45%
Comisión por Administración(Periodo de desinversión):			1.50%
Periodo de Inversión			5

Año	Monto invertido Acumulado	Emisión Adicional	Monto de Desinversión Acumulado	Comisión Anual del Administrador
Emisión	\$ 470,940,000.00			\$ 33,462,343.04
1	\$ 824,145,000.00	\$ 100,000,000.00		\$ 35,133,407.72
2	\$ 1,395,085,000.00			\$ 35,362,857.51
3	\$ 1,748,290,000.00			\$ 35,534,944.86
4	\$ 2,101,495,000.00			\$ 35,707,032.21
5	\$ 2,454,700,000.00			\$ 35,879,119.56
6			\$ 824,145,000	\$ 21,436,075.01
7			\$ 1,395,085,000	\$ 14,840,359.63
8			\$ 1,748,290,000	\$ 9,893,573.08
9			\$ 2,101,495,000	\$ 4,946,786.54
10			\$ 2,454,700,000	\$ -

* El ejercicio anterior es un ejemplo indicativo y no una proyección

Distribuciones por Desempeño

El Administrador tiene derecho a recibir un porcentaje del 20% (veinte por ciento) del Efectivo Distribuible una vez distribuido el Retorno Preferente, a ser pagadero como se menciona en la sección OFERTA – II.1 Características de los Valores – (ee) Distribuciones de este Prospecto.

La mecánica de las distribuciones por desempeño está ideada a fin de que, como regla general, el Administrador reciba de los Tenedores el 20% (veinte por ciento) de las distribuciones acumuladas que éstos obtengan sobre el Monto Total de la Emisión. No obstante lo anterior, el Administrador recibirá dichas distribuciones por desempeño solamente hasta que los Tenedores hayan recibido primero Distribuciones que les otorguen distribuciones acumuladas equivalentes al Retorno Preferente, en cuyo momento las distribuciones por desempeño comenzarán a entregarse al Administrador a fin de que éste realice un “alcance” (*catch-up*) frente a las Distribuciones de rendimientos otorgadas a los Tenedores hasta que la relación de cantidades distribuidas a los Tenedores y al Administrador resulte en una relación 80/20, respectivamente.

Se recomienda la revisión del ejemplo práctico del funcionamiento y cálculo de las Distribuciones que se contiene en la sección III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN –III.1 Descripción General – Ejemplificación de posibles Distribuciones de este Prospecto.

Comisión por Desarrollo

De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 17.3 del Fideicomiso Emisor, las Afiliadas Desarrolladoras podrán prestar servicios de desarrollo de Proyectos e Inmuebles, siempre y cuando sean previamente aprobadas por el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría simple de sus Miembros Independientes o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda en términos del Fideicomiso Emisor.

En virtud de lo anterior, las Afiliadas Desarrolladoras tendrán derecho a recibir una comisión por desarrollo del Proyecto o Inmueble correspondiente de hasta el 4.0% (cuatro por ciento) más IVA sobre los “**Costos Totales de Desarrollo**”, es decir la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en el desarrollo de una Inversión, incluyendo, sin limitación los relacionados con: (a) los Costos Totales de Adquisición; (b) los Costos Totales de Construcción; y (c) Costos Suaves (la “**Comisión por Desarrollo**”).

No obstante lo anterior, en caso de que derivado de las circunstancias del país la Comisión por Desarrollo no sea de mercado, el aumento de dicha Comisión por Desarrollo se someterá a aprobación del órgano corporativo que apruebe la Inversión correspondiente, de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones.

La Comisión por Desarrollo no incluye la comisión de éxito (*success fee*) la cual se va a determinar en función del Proyecto y conforme a las circunstancias del mercado previa aprobación del órgano corporativo que apruebe la Inversión correspondiente, de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones.

Para efectos de claridad, se detallan a continuación los rangos y características de la Comisión por Desarrollo y la comisión de éxito (*success fee*):

Comisión	Rango	Notas
-----------------	--------------	--------------

Comisión por Desarrollo	Hasta el 4.0% más IVA (pagándose de manera convencional conforme a flujo).	En función del tipo y tamaño de Proyecto y la negociación final de la comisión de éxito.
Comisión de éxito	Entre el 20% - 30% después de una Tasa Interna de Retorno (TIR) del 14% - 16%.	Es negociable caso por caso.

Comisiones Adicionales

Adicionalmente a la Comisión de Desarrollo, se cargará a cada Proyecto comisiones de gerencia de obra, adquisición, operación y comercialización, previa aprobación del órgano corporativo que apruebe el Proyecto correspondiente, de conformidad con los Niveles de Autorización de Inversiones. Dichas comisiones se fijarán de acuerdo a las siguientes condiciones:

Comisión	Rango	Notas
Comisión de Gerencia de Obra	Entre 3.0% y 4.5% más IVA de los costos duros dependiendo del monto de inversión en el Proyecto.	<p>La Gerencia de Obra será un contratista externo al Administrador que deberá cumplir con el proceso institucional de concurso, cotización, revisión de capacidad técnica y contratación, como cualquier otro proveedor tercero.</p> <p><u>Proyectos en el rango bajo de la contratación de gerencia (3%):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Proyectos de inversiones grandes que con el 3% cumplen con sus costos y su utilidad. -Proyectos de bajo nivel de complejidad técnica (fraccionamientos, naves industriales) que no requieran el equipo especializado para su seguimiento y control (instalaciones eléctricas y especiales complejas). -Localización geográfica en el origen de la oficina de la

		<p>gerencia (no requiere pago de viáticos).</p> <p><u>Proyectos en el rango alto para la contratación de la gerencia (4.5%).</u></p> <p>-Proyectos de inversión en el rango bajo (<200 millones).</p> <p>-Proyectos con alta complejidad técnica (coordinación de instalaciones en espacios reducidos; coordinación de cumplimientos de normas eléctricas y de gas, instalaciones especiales de audio, cctv, control de acceso, etc.).</p> <p>-Proyectos que requieran seguimiento y negociación profunda con CFE o cualquiera instancia de servicios y/o sus organismos respectivos.</p> <p>-Proyectos con localización geográfica distinta a la oficina central de la Gerencia de Obra, que requiera pago de viáticos para parte del equipo.</p>
Comisión Adquisición	Entre 1.0% y 1.5% más IVA del valor del activo.	Solo se pagará a terceros distintos a las Afiliadas Desarrolladoras y/o desarrolladores en asociación. En caso de que el desarrollador que propone el proyecto sea quien cobre la Comisión de Adquisición se deberá aprobar explícitamente por el órgano correspondiente según los Niveles de Autorización de Inversiones.

Comisión de Operación	Entre 5.0% - 6.0% más IVA del ingreso neto operativo o el 3.0% - 4.0% de los ingresos.	El Desarrollador puede subcontratar el servicio.
Comisión Comercialización (Producto Venta)	Entre 3% y 5% más IVA del valor total.	
Comisión Comercialización (Producto Renta)	Entre 5% y 8% ¹ más IVA del valor total del contrato (dependiendo del plazo).	

¹ Aplica para contratos de arrendamiento habitacional.

A continuación se presenta un ejemplo numérico de la Comisión por Desarrollo y de las Comisiones Adicionales:

MXN (miles)		Emisión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	
(i) Valor de Nuevos Contratos		0	0	45,000	15,000	20,000	
(ii) Producto de Venta		0	65,000	135,000	415,000	80,000	
(iii) Ingresos por Arrendamiento		0	0	15,000	20,000	25,000	
(iv) Adquisición Terreno		95,000	0	0	0	0	
(v) Inversión Total sin Comisiones		95,000	100,000	270,000	40,000	0	
(vi) Costos Duros		0	90,000	245,000	35,000	0	
Flujo Neto		-99,988	-44,975	-148,388	373,963	99,825	
TIR Proyecto						25.3%	
TIR Base para C.Éxito		15%					
(vii) VPN Flujo (Descontado a TIR Base para C.Éxito)		44,925					
	Carta Convenio	% de Comisión Ejemplo	Emisión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Comisión por Desarrollo	Hasta el 4% del Costo Total de Desarrollo	4.0% sobre (v)	3,800	4,000	10,800	1,600	0
Comisión de Gerencia de Obra	Entre 3% y 4.5% de los costos duros	3.75% sobre (vi)	0	3,375	9,188	1,313	0
Comisión de Adquisición	Entre el 1% y 1.5% del valor del activo	1.25% sobre (iv)	1,188	0	0	0	0
Comisión de Operación	Entre el 3% y 4% de los ingresos	3.50% sobre (iii)	0	0	525	700	875
Comisión de Comercialización (Venta)	Entre 3% y 5% del valor total	4.00% sobre (ii)	0	2,600	5,400	16,600	3,200
Comisión de Comercialización (Renta)	Entre el 5% y 8% ¹ del valor total del contrato	5.0% sobre (i)	0	0	2,475	825	1,100
Comisión de Éxito	Entre el 20% y 30% después de una TIR del 14% - 16%	25% sobre (vii)	0	0	0	0	11,231

¹ Aplica para contratos de arrendamiento habitacional

* El ejercicio anterior es un ejemplo indicativo y no una proyección

III.10 Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

III.11 Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés

A la fecha no se han llevado a cabo operaciones con Personas Relacionadas, ni existen conflictos de interés, según dichos términos se delimitan en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 3, inciso f) de la Circular Única y en el Anexo N, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso b) de la Circular Única, respecto del Fideicomitente, salvo por el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión. Asimismo, no existen transacciones o créditos relevantes que se hayan llevado a cabo en los últimos 3 ejercicios y hasta la fecha del presente Prospecto, entre el Emisor y Personas Relacionadas a éste, y el Fideicomitente. En adición, a la fecha del presente Prospecto no existen operaciones celebradas con empresas sobre las cuales el Emisor detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto o bien accionistas que detenten dicho porcentaje del Emisor; ni transacciones que en términos de las Normas Internacionales de Información Financiera "*International Financial Reporting Standards*" emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional "*International Accounting Standards Board*" sean consideradas como operaciones con partes relacionadas.

Podrán realizarse operaciones con Personas Relacionadas del Administrador, siempre y cuando sean previamente aprobadas por el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría simple de sus miembros independientes, así como en su caso por la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido en el Fideicomiso. Todas las operaciones con Personas Relacionadas del Administrador deberán ser realizadas en términos de mercado.

IV. EL FIDEICOMITENTE

IV.1 Historia y Desarrollo del Fideicomitente

El Fideicomitente y Administrador es una sociedad de propósito especial de reciente creación Afiliada a Desarrollos Delta, por lo que no cuenta por sí misma con trayectoria histórica (financiera u operativa) de relevancia.

El Fideicomitente es una sociedad anónima de capital variable, constituida mediante la escritura pública número 16,809 de fecha 9 de diciembre de 2015, otorgada ante la fe del licenciado Francisco Javier Lozano Medina, notario número 19 de Monterrey, Nuevo León e inscrita en el Registro Público de Comercio bajo el Folio Mercantil electrónico número 157,691 en fecha 23 de diciembre de 2015.

Denominación social:	Administradora CKDelta, S.A. de C.V.
Fecha y lugar de constitución:	Monterrey Nuevo León, 9 de diciembre de 2015
Duración de la sociedad:	Indefinida
Dirección y teléfono:	Blvd. Antonio L. Rodríguez número 1882, oficinas en Parque – Plaza Central, Piso 2, L-210, Col. Santa María, Monterrey, N.L., México, C.P. 64650 Tel. 52(81) 8401.1000

IV.2 Descripción del Negocio

(a) Actividades Principales

Las actividades de Administradora CKDelta, S.A. de C.V., consistirán principalmente en el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones como Administrador bajo los Documentos de la Operación.

(b) Canales de Distribución

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

(c) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

(d) Principales clientes

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

(e) Legislación aplicable y situación tributaria

El Fideicomitente es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad anónima de capital variable y, por lo tanto, sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

(f) Recursos Humanos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

(g) Dividendos

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

(h) Información de Mercado

Ver apartado "IV. EL FIDEICOMITENTE. -IV.1. Historia y Desarrollo del Fideicomitente" del presente prospecto.

(i) Estructura Corporativa

Administradora CKDelta, S.A. de C.V. fue constituida como una sociedad anónima de capital variable y a la fecha del presente Prospecto no cuenta con inversiones en subsidiarias o asociadas. A continuación se indica la estructura corporativa de Administradora CKDelta, S.A. de C.V.:

Accionista	Porcentaje de Participación
LFMG Corporativo S.A. de C.V.	99.998%
Federico Garza Santos	0.002%

Administradora CKDelta, S.A. de C.V., es una entidad de reciente creación controlada por LFMG Corporativo S.A. de C.V., sociedad que forma parte de Desarrollos Delta. Para mayor información ver apartado "V. DESARROLLOS DELTA" del presente prospecto.

(j) Descripción de los principales activos

En virtud de que el Fideicomitente es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Administrador en la operación descrita en el presente prospecto, no se incluye una descripción de activo alguno. Asimismo, a la fecha del presente prospecto el Fideicomiso no ha realizado inversión alguna, por lo que no se proporciona información específica al respecto.

(k) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Fideicomitente, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados Bursátiles que se refiere el presente prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha, el Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

(l) Acciones representativas del capital social

El Fideicomitente es una sociedad anónima de capital variable, cuyo capital social asciende a la cantidad de \$50,000.00 (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por 50,000 (cincuenta mil) acciones Serie A nominativas sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas. El capital variable es ilimitado. La porción variable del capital social estará representada por acciones Serie B comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal. Tanto las acciones Serie A como las acciones Serie B otorgarán los mismos derechos de voto a sus tenedores.

Al no tener antecedentes operativos, a la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de las acciones que lo componen.

A partir del 11 de octubre de 2017, la estructura corporativa del Administrador es la siguiente:

Accionista	Porcentaje de Participación
LFMG Corporativo S.A. de C.V.	99.998%
Federico Garza Santos	0.002%

IV.3 Administradores y accionistas

(a) Consejo de Administración y Equipo Ejecutivo

A la fecha del presente prospecto, el consejo de administración del Fideicomitente está integrado por los miembros que se describen en la siguiente tabla, cuyo nombramiento fue aprobado mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 11 de octubre de 2017, según consta en escritura pública 24,174 de fecha 23 de noviembre de 2017 otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, notario público número 19 del Estado de Nuevo León:

Nombre	Cargo	Suplente	Independencia	Género	Tiempo que lleva ocupando el cargo
Federico Garza Santos	Presidente	No se ha nombrado suplente	No	Masculino	2 años y seis meses
Mario García Garza	Secretario	Marisol Chávez Valdés	No	Masculino	8 meses

En términos porcentuales el consejo de administración del Fideicomitente 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 consejo de administración del Administrador. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

Los miembros del consejo de administración del Fideicomitente no colaboran como ejecutivos principales en empresas relacionadas con el Fideicomitente. El señor Federico Garza Santos es miembro de los consejos de administración de las empresas que se listan en su biografía.

Los miembros del Consejo de Administración serán designados por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas y durarán en su cargo hasta que se les revoquen sus nombramientos mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas y se nombre un sucesor.

En términos generales, y sujeto a las restricciones y limitaciones dispuestas en los estatutos sociales del Fideicomitente, el Consejo de Administración cuenta con los siguientes poderes y facultades para representar al Fideicomitente:

- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aun con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o clausula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y de su correlativo en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal.
- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del mismo artículo.
- Poder general para actos de dominio de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo.
- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la LGTOC.
- Poder general bancario para realizar a nombre de la sociedad todo tipo de gestiones y operaciones bancarias, abrir, administrar y cancelar todo tipo de cuentas y operaciones bancarias.

- Poder para otorgar y revocar poderes según lo consideren conveniente, con o sin facultades de sustitución, dentro del ámbito de las facultades y poderes otorgados al Administrador Único o al Consejo de Administración, en su caso, por la Ley y por estos Estatutos Sociales.
- Facultad para designar al director general, a los gerentes y sub-gerentes del Fideicomitente.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta cuarto grado o civil, incluyendo a cónyuges, concubinas o concubenarios, entre cualquier consejero o directivos relevantes del Fideicomitente.

Los consejeros del Fideicomitente no cuentan con prestaciones o compensaciones adicionales por el desempeño de su cargo como consejeros.

(b) Gobierno Corporativo

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, o bien, la aprobación de Inversiones que le corresponda aprobar al Administrador exclusivamente.

El Comité de Inversiones se conformará de la siguiente manera:

- Director General
- Director de Administración y Finanzas
- Director de Planeación y Evaluación de Proyectos
- Director de Gestión de Portafolio
- Miembro independiente

La información mínima que se presentará para autorización será principalmente la que se describe a continuación:

- Antecedentes
- Factibilidad de Mercado
- Factibilidad Técnica
- Factibilidad Financiera
- Panel de riesgos
- Matriz de sensibilidades financieras
- Programa arquitectónico
- Proyecto conceptual (en caso de ser aplicable)
- Planeación de recursos
- Modelo Financiero
- Carátula de Inversión

Para mayor información ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – III.1 Descripción General; Comité de Inversiones* de este Prospecto.

Estructura Operativa

Para el desempeño de sus funciones el Administrador contará con un Equipo Dedicado. La estructura propuesta se presenta a continuación:



El Equipo Dedicado del Fideicomitente está conformado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Género	Tiempo que lleva ocupando el cargo
Federico Garza Santos	Director General	Masculino	<ul style="list-style-type: none"> • Desde octubre de 2017 • Colaboró con Desarrollos Delta desde el 1990
Pablo Algara Torre	Director de Gestión de Portafolio	Masculino	<ul style="list-style-type: none"> • Ocupará el cargo a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
Mario García Garza	Director de Administración y Finanzas	Masculino	<ul style="list-style-type: none"> • Desde noviembre de 2017
Marisol Chávez Valdés	Director de Planeación y Evaluación de Proyectos	Femenino	<ul style="list-style-type: none"> • Desde octubre de 2017 • Colaboró con Desarrollos Delta desde el 2007

En términos porcentuales el Equipo Dedicado se encuentra integrado por un 75% (setenta y cinco por ciento) de hombres y 25% (veinticinco por ciento) de mujeres. Actualmente, el Fideicomitente prevé diseñar e implementar políticas que fomenten la equidad laboral. Dichas políticas deberán, en su caso, ser aprobadas por el Consejo de Administración del Fideicomitente. Asimismo, en su caso, se designará a los individuos cuya responsabilidad será supervisar el cumplimiento de dichas políticas.

Asimismo, el Fideicomitente no cuenta con programas o convenios en beneficio a los miembros del Consejo de Administración, directivos relevantes o empleados, que le permitan participar en su capital social.

A continuación se resume el perfil de los socios y directivos relevantes del Fideicomitente:

 <p>Federico Garza Santos <i>Director General</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario - Presidente del Consejo de Desarrollos Delta - Presidente del Consejo de Fibra Mty - Consejero de Tres Vidas Acapulco - Consejero en Consejo de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León - El Ing. Garza Santos cuenta con una Licenciatura en Ingeniería Industrial y de Sistemas por el ITESM 	 <p>Marisol Chávez Valdés <i>Director de Planeación y Evaluación de Proyectos</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario - Se ha enfocado en las áreas de estructuración y evaluación de proyectos de inversión - Colaboró con Desarrollos Delta donde lideró la planeación y evaluación de proyectos de inversión por más de \$3,500 millones de pesos - Es Licenciada en Arquitectura por el ITESM y cuenta con una Maestría en Urbanismo 	 <p>Mario García Garza <i>Director Administración y Finanzas</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuenta con 24 años de experiencia en áreas de administración y finanzas y evaluación de proyectos - Colaboró en Promotora Ambiental donde inicialmente se desempeñó como Director de Administración y Finanzas, además de fungir como líder coordinador de la Oferta Pública Inicial de Promotora Ambiental - Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por la UDEM y cuenta con una maestría en Dirección de Empresas (MEDEX) por el IPADE
--	--	--

Federico Garza Santos, Director General. El Sr. Garza Santos es empresario y actualmente presidente del consejo de administración de Desarrollos Delta. El Sr. Garza Santos es miembro del consejo de administración de Tres Vidas Acapulco, miembro del Consejo de la Cámara de Propietarios de Bienes Raíces de Nuevo León, miembro del Consejo del Centro Ecuestre San Pedro, A.C., miembro del Consejo de Promotora Ambiental, S.A .de C.V., miembro del Consejo del Centro de Estudios de Eugenio Garza Sada, A.C., miembro del Consejo de Pronatura Noreste, A.C., presidente del consejo de administración de Servicios MAPLE, S.A. de C.V. consejero del Patronato de Administración y Socio Fundador del Ballet Artístico de Monterrey, A.C., vice-presidente del consejo de Prosuperación Familiar Neolonesa, A.C. (SUPERA). El Sr. Garza Santos cuenta con una licenciatura en ingeniería industrial y de sistemas por el ITESM.

Pablo Algara Torre, Director de Gestión de Portafolio. Pablo Algara es Ingeniero Civil por el ITESM graduado con mención honorífica. El ingeniero Algara cuenta también con una Maestría en Ciencias en *Civil and Environmental Engineering* por la Universidad de Stanford en California.

Pablo cuenta con experiencia en análisis, diseño, construcción, ejecución, administración, supervisión, comercialización y financiamiento de proyectos inmobiliarios, como resultado de más de 10 años de experiencia en el área de Desarrollo Inmobiliario, administración de proyectos y más de 15 años relacionado con la industria de la construcción.

Ha colaborado con varias empresas administradoras de fondos nacionales y extranjeros enfocadas en el desarrollo inmobiliario. En su experiencia, ha estado involucrado en la inversión de más de \$1,000 millones de dólares en diversos activos inmobiliarios.

En su trayectoria en Greystar, donde Pablo colaboró previamente, estuvo encargado de la administración de proyectos, particularmente coordinando los procesos de diseño, iteración por requerimientos legales y de las autoridades, dando seguimiento al avance y asegurando que los requerimientos operativos del proyecto se cumplan. Previamente fungió como Director de Desarrollo en MRP, empresa enfocada en el fondeo, conceptualización, análisis, diseño, desarrollo y operación de centros comerciales en el territorio nacional, donde durante los 10 años de estancia coordinó más de 30 proyectos, incluyendo Patio Santa Fe, el proyecto más grande que ha desarrollado MRP en su historia. Previo a MRP, el ingeniero Algara colaboró en: un año en OHL Concesiones México como Ejecutivo en Desarrollo para administrar y controlar las concesiones de infraestructura de la empresa. Previamente dentro de Grupo Mexicano de Desarrollo fue Director de Control de Proyectos, responsable del control presupuestal y de avances de obra en todos los proyectos del grupo y estuvo a cargo de la implementación de un sistema ERP de control de obra. Y previamente colaboró 3 años en CEMEX Concretos como especialista de pavimentos y pisos industriales en la zona noreste de México.

Marisol Chávez Valdés, Directora de Planeación y Evaluación de Proyectos

Marisol Chávez es graduada en el 2000 de Arquitectura por el ITESM, con maestría en Urbanismo por la Universidad Politécnica de Cataluña en Barcelona, España.

Marisol Chávez cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha enfocado su carrera en las áreas de estructuración y evaluación de proyectos de inversión. Además se ha desarrollado en la originación de Planes Maestros, negociación de sociedades de desarrollo y planeación estratégica. Ha colaborado en Desarrollos Delta, ocupando en los últimos años la Dirección de Nuevos Negocios y Planeación, donde lideró la planeación y evaluación de proyectos de inversión por más de \$3,500 millones de pesos. Entre sus principales responsabilidades destacan: estructurar proyectos de inversión para el Comité de Inversiones, buscar y comprar reservas de tierra para cumplir con los objetivos de inversión anuales, crear el departamento de Inteligencia de Mercados, y dar seguimiento y ejecución a la planeación estratégica de la organización. En Desarrollos Delta también se desempeñó como Gerente de Portafolio y Gerente de Diseño. Participó en la estructuración de más de 12 proyectos, desde proyectos de usos mixtos (223,000 m²), edificios comerciales (116,000 m²), de oficinas (142,600 m²) y residenciales (32,400 m²), compra-venta de terrenos (182,265 m²) hasta Planes Maestros y proyectos de urbanización (119 hectáreas); en la administración como Gerente de Portafolio veló por los intereses de los inversionistas durante el proceso completo de desarrollo de aproximadamente \$141.6 millones de Dólares y en la evaluación de más de 350 proyectos en su trayectoria.

Previo a su participación en Desarrollos Delta, colaboró en empresas como Gerencia RED, Inmobiliaria Terraregia y Accensus, donde estaba encargada de la prospección de nuevos proyectos, elaboración de planes de inversión, así como también en Ayuntamientos Diversos en Catalunya donde participó en el análisis de impactos de infraestructuras en el territorio y en materia normativa.

Mario García Garza, Director de Administración y Finanzas

Mario García Garza es Ingeniero Industrial y de Sistemas por la Universidad de Monterrey (UDEM). En el 2006 concluyó la maestría en Dirección de Empresas (MEDEX) por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Mario García cuenta con 24 años de experiencia en áreas de administración y finanzas y evaluación de proyectos. Se ha especializado en planeación estratégica, optimización de procesos de negocios y tecnologías de la información. Durante su trayectoria ha realizado

análisis y evaluación de proyectos de inversión, fusiones y adquisiciones de empresas. Se ha desempeñado como Socio y Director de Integrador de Soluciones Master View, empresa que ofrece servicios para establecer las mejores prácticas en dirección, administración y tecnologías de información. Como Director ha participado en comités directivos, planeación estratégica, integración de tecnologías de información, alineación de procesos y diseños de estructura organizacional. Colaboró en Promotora Ambiental donde inicialmente se desempeñó como Director de Proyectos para posteriormente asumir la Dirección de Administración y Finanzas, además de fungir como líder coordinador de la Oferta Pública Inicial de Promotora Ambiental. Ha participado como miembro del Consejo de Administración en el Comité de Prácticas Societarias y Auditoría, donde ha buscado activamente mejoras en procesos administrativos, control interno y diseño de sistemas de información para la dirección.

Adicionalmente, es instructor del Diplomado de Gobierno Corporativo y Formación de Consejeros en la Universidad de Monterrey (UDEM), donde además es profesor de Cátedra en la Licenciatura de Ingeniería Civil en la materia de Evaluación de Proyectos. Participó en la Red de Mentores de New Ventures México (NVM), cuyo propósito es apoyar en la planeación estratégica a los emprendedores de la aceleradora de negocios.

A lo largo de su trayectoria, los miembros del Equipo Dedicado han trabajado juntos en el sector inmobiliario durante varios años:



- Marisol Chávez ha colaborado con el Ing. Federico por más de 10 años en Desarrollos Delta.
- Mario García ha desempeñado diversas funciones dentro de las empresas de la Familia Garza Santos, como colaborador por más de 23 años y como Consultor Independiente en Desarrollos Delta por los últimos 6 años.

Funciones de los Directores Ejecutivos

El Director General será el encargado y responsable de controlar y monitorear que el Equipo Dedicado lleve a cabo, de una manera diligente, la administración de las inversiones del Fideicomiso, así como el desarrollo de los Proyectos desde su etapa inicial, hasta su venta. De igual manera, deberá asegurarse de contar con el equipo necesario para cumplir con las obligaciones que le fueron impuestas al Administrador en virtud del Fideicomiso. Otra de sus funciones será la de reportar e informar a los Tenedores sobre el desempeño de los Proyectos, incluyendo aquellos que están siendo evaluados y los que se encuentren en desarrollo u operación. En coordinación con los Órganos de Gobierno del Fideicomiso, deberá analizar e implementar las estrategias de inversión, y la elección de Proyectos, que generen el mejor rendimiento para los inversionistas.

El Director de Planeación y Evaluación de Proyectos deberá en todo momento mantener una visión estratégica de los mercados, ya que será el encargado de la detección de las posibles oportunidades de inversión que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad del Fideicomiso para ser presentadas al Comité de Inversiones del Administrador, y a su vez, a los Órganos de Administración del Fideicomiso. En algunos casos, éste llevará a cabo, directa o indirectamente, la elaboración del plan de negocio de los Proyectos, así como su diseño esquemático y ejecución. De igual forma, estará encargando de la realización y/o coordinación de los respectivos análisis, evaluaciones y *Due Diligence* de los Proyectos que le sean presentados por los distintos desarrolladores.

El Director de Gestión de Portafolio será el responsable del control y monitoreo de los calendarios de los Proyectos y los presupuestos. Deberá buscar asegurar la rentabilidad y maximización de utilidades para los inversionistas, mediante la elaboración de un plan estratégico para la salida de cada Proyecto buscando su consolidación en el mercado. Elaborará modelos financieros con análisis de escenarios para identificar oportunidades para mejorar el rendimiento y definir condiciones de salida óptimas. Mantendrá un involucramiento constante en el mercado para detectar cambios en tendencias y posibles impactos en las valuaciones de los proyectos. Estará encargado de la medición de avances, de los controles presupuestales y de analizar las desviaciones contra objetivos. Presentará a los inversionistas el estatus de los proyectos del portafolio y cualquier información relevante.

El Director de Administración y Finanzas será el encargado de la solicitud de las llamadas de capital, su ejecución, así como de la coordinación de las distribuciones que en su momento se realicen a los Tenedores en términos de lo establecido en el Fideicomiso. Llevará la relación con inversionistas dando seguimiento a sus requerimientos. Coordinará la elaboración, preparación y presentación de la información financiera, contable y administrativa que se presenta de manera trimestral y anual tanto del Fideicomiso, como de las Sociedades Promovidas y/o Vehículos de Inversión. Se encargará de elaborar los comunicados y respuestas a requerimientos por parte de CNBV, Bolsa e Indeval. En su caso, llevará la negociación con instituciones financieras para la obtención de financiamiento para las Sociedades Promovidas y/o los Vehículos de Inversión. Será el encargado de coordinar los servicios de administración y contables como tesorería, nómina.

Esquema de compensación de largo plazo

El Administrador contará con un esquema de incentivos de largo plazo dirigido a su personal clave que tenga un rol determinante en el funcionamiento y desempeño del Fideicomiso. Los directores ejecutivos y personal destacado en diferentes niveles de la estructura del Equipo Dedicado podrán ser considerados como elegibles para este esquema. El Consejo de Administración del Administrador será el responsable de definir a los elegibles.

El propósito del plan de compensación de largo plazo para el Equipo Dedicado será: **(i)** motivarlo y retenerlo **(ii)** incentivarlo a superar el Rendimiento Preferente, **(iii)** reafirmar la alineación de intereses del equipo con los Tenedores para motivar un mejor desempeño a largo plazo del Fideicomiso, **(iv)** fomentar el sentido de pertenencia del equipo.

El esquema tendrá como métrica principal el Rendimiento Total alcanzado a través Fideicomiso. Para activar el esquema de compensación de largo plazo será necesario superar el Retorno Preferente de los Tenedores. Una vez que el Administrador reciba el monto equivalente a su participación, de conformidad con lo establecido en la sección *II. La Oferta – II.1 Características de los Valores – (ee) Distribuciones* del presente Prospecto, pondrá a disposición de los elegibles 30% de dicho monto.

La distribución entre los elegibles se establecerá a través de un porcentaje sobre el monto a repartir, el cuál será definido según su función y responsabilidad. Los porcentajes deberán ser previamente aprobados por el Consejo de Administración del Administrador.

El objetivo de distribuir entre los diferentes niveles del Equipo Dedicado es motivar al mismo a lograr un mejor desempeño, al mismo tiempo que compartir con ellos los rendimientos generados por el Administrador.



IV.4 Estatutos Sociales y otros convenios

Estatutos Sociales del Fideicomitente

A continuación se presenta un resumen de las cláusulas más relevantes de los estatutos sociales del Administrador. Administradora CKDelta, S.A. de C.V. es una sociedad anónima de capital variable constituida y válidamente existente de conformidad con las leyes de México, según consta en escritura pública 16,809 de fecha 9 de diciembre de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Francisco Javier Lozano Medina, notario público número 19 del Estado de Nuevo León.

- La duración de la sociedad es indefinida. El domicilio de la Sociedad será la ciudad de Monterrey, Nuevo León, Estados Unidos Mexicanos, sin perjuicio del establecimiento de oficinas, agencias o sucursales y la estipulación de domicilios convencionales en cualquier lugar dentro o fuera de los Estados Unidos Mexicanos, sin que por ello se considere cambiado el domicilio social.

- El objeto social de la sociedad incluye, entre otras cosas:

(a) La participación como socio, accionista o inversionista en toda clase de entidades, incluyendo sociedades, empresas y negocios, mexicanos o extranjeros y la compra, venta, suscripción, propiedad, gravamen, disposición, permuta, remate y transmisión, bajo cualquier título, de cualquier tipo de acciones, partes sociales o participaciones en dichas entidades.

(b) La prestación y recepción de toda clase de servicios incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, servicios de administración y asesoría en relación con asuntos administrativos, de personal, técnicos, financieros, de auditoría y de mercadotecnia; preparar

estados financieros, presupuestos, programas y manuales; analizar operaciones y resultados; evaluar información de productividad y de financiamiento.

(c) La compra, venta y arrendamiento de toda clase de productos y la prestación de todo tipo de servicios.

(d) La celebración de toda clase de contratos para el desarrollo de los objetos de la Sociedad.

(e) El otorgamiento y recepción de préstamos, según sea necesario o conveniente para el desarrollo de los objetos de la Sociedad.

(f) El otorgamiento y constitución de toda clase de garantías, incluyendo, sin limitar, prendas, fianzas y avales, en relación con obligaciones de la Sociedad o de terceros.

(g) La obtención, aprovechamiento y explotación, por cualquier título legal, de toda clase de derechos de propiedad intelectual, incluyendo patentes, marcas, nombres comerciales y derechos de autor.

(h) La emisión, suscripción y negociación de toda clase de títulos de crédito y valores, según sea necesario para el desarrollo de los objetos de la Sociedad.

- El capital social es variable. La parte mínima fija del capital social sin derecho a retiro es de \$50,000.00 M.N. (Cincuenta mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por 50,000 (cincuenta mil) acciones Serie A nominativas sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas. El capital variable es ilimitado. La porción variable del capital social estará representada por acciones Serie B comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal. Tanto las acciones Serie A como las acciones Serie B otorgarán los mismos derechos de voto a sus tenedores.

- Las asambleas generales de accionistas serán ordinarias y extraordinarias. Las asambleas que se relacionen con artículos que afecten acciones de alguna serie específica serán asambleas especiales.

- Serán asambleas extraordinarias las que se reúnan para tratar cualquiera de los asuntos mencionados en el artículo ciento ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

- Las convocatorias para las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de Accionistas se podrán efectuar por el Administrador Único, por el Consejo de Administración, por dos consejeros o por un comisario propietario o suplente de la sociedad. Las convocatorias deberán contener la fecha, hora, lugar y Orden del Día de la asamblea de que se trate y serán firmadas por quien las haga. Las convocatorias para las asambleas deberán publicarse en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía para tal efecto, con por lo menos quince días naturales de anticipación a la fecha señalada para la asamblea de que se trate.

- Dentro de los tres meses siguientes a la clausura de cada ejercicio social se formularán los estados financieros de la sociedad, así como un estado de pérdidas y ganancias que deberán incluir los estados y notas a que se refieren los incisos (c), (d), (e), (f) y (g) del artículo ciento setenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Los estados financieros de la Sociedad y el estado de pérdidas y ganancias citados se conservarán en el domicilio social a disposición de los accionistas y funcionarios de la Sociedad, junto con los

documentos justificativos correspondientes, durante los quince días anteriores a la fecha de la asamblea general ordinaria anual de accionistas.

- Para que una asamblea general ordinaria de accionistas se considere legalmente instalada por virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas acciones equivalentes, cuando menos, al 50% (cincuenta por ciento) del capital social y las resoluciones sólo serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de las acciones representadas en dicha asamblea. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, la asamblea general ordinaria de accionistas así convocada, se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de acciones representadas y las resoluciones sólo serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de las acciones representadas en dicha asamblea.

- Para que una asamblea general extraordinaria de accionistas se considere legalmente instalada por virtud de primera convocatoria, deberán estar representadas acciones equivalentes, cuando menos, al 75% (setenta y cinco por ciento) del capital social. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, la asamblea general extraordinaria se considerará legalmente instalada cuando estén representadas acciones equivalentes, cuando menos, al 50% (cincuenta por ciento) del capital social. Para que las resoluciones adoptadas por una asamblea general extraordinaria de accionistas celebrada en virtud de una primera o ulterior convocatoria se consideren válidas, se necesitará siempre el voto favorable de las acciones que representen, cuando menos, el 50% (cincuenta por ciento) del capital social.

- Las resoluciones adoptadas fuera de la asamblea general ordinaria o extraordinaria de accionistas por unanimidad de votos de todos los accionistas tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido adoptadas en asamblea general ordinaria o extraordinaria de accionistas, siempre que dichas resoluciones sean confirmadas por escrito firmado por todos los accionistas de la sociedad. Dicho escrito deberá transcribirse en el libro de actas de asambleas de accionistas y al final de la transcripción el Secretario de la Sociedad, o la persona designada en la resolución correspondiente, deberá asentar que la misma es copia fiel de su original.

- La dirección y administración de los negocios y bienes de la Sociedad están confiadas a un Consejo de Administración.

- El Consejo de Administración se encuentra integrado por el señor Federico Garza Santos (presidente) y Mario García Garza (secretario).

Convenios

Con el objetivo de generar beneficios mutuos, el Administrador y Desarrollos Delta han convenido en un acuerdo de colaboración en los términos dispuestos en la Carta de Convenio Estratégico y en el presente Prospecto, que contribuirá efectivamente al interés general de ambas partes al proveer, por un lado, oportunidades de inversión para el Administrador y, por otro lado, acceso a un socio institucional para Desarrollos Delta.

El acuerdo busca aprovechar la trayectoria, experiencia, estrategia de inversión y red de contactos de Desarrollos Delta. Con esto, el Administrador incrementará su eficiencia al tener una fuente de generación de oportunidades constante y no exclusiva que le permitirá contar con una oferta mayor y así poder seleccionar los Proyectos más atractivos.

Desarrollos Delta, conforme a la Carta de Convenio Estratégico, le otorga al Administrador la preferencia de conocer y, en su momento, recibir la presentación de los Proyectos identificados

que cumplan con los Requisitos de Elegibilidad establecidos en el presente Prospecto para su evaluación de conformidad con lo siguiente:

(a) Aquellas oportunidades de inversión identificadas por Desarrollos Delta que se apeguen a los Requisitos de Elegibilidad serán ofrecidas con preferencia, en primera instancia, al Administrador.

(b) No existe obligación alguna de presentar al Administrador, cumplan o no con los Requisitos de Elegibilidad proyectos que se encuentren en desarrollo o se pretendan desarrollar en terrenos que hayan sido adquiridos y/o sean administrados por Desarrollos Delta con anterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, además de la adquisición de proyectos estabilizados y/o en operación.

Será excepción de lo anterior, los casos donde exista un tercero con participación en un Proyecto que cumpla con los Requisitos de Elegibilidad y los términos del Fideicomiso, y Desarrollos Delta tenga una posición minoritaria y no cuente con el control del mismo, en esos casos se **(i)** deberá informar al tercero sobre la posible inversión del Fiduciario y sus términos, **(ii)** deberá documentar la decisión del tercero sobre la aceptación o rechazo de la participación del Fideicomiso en dicho Proyecto, lo anterior en el entendido que, si el tercero rechaza la participación del Fideicomiso, Desarrollos Delta podrá asociarse con el tercero para la realización del Proyecto.

Una vez que la oportunidad de inversión haya sido presentada al Administrador y éste, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, haya decidido no participar en la misma en los términos propuestos, Desarrollos Delta tendrá la libertad de desarrollarlo con terceros en las mismas condiciones propuestas.

IV.5 Auditores Externos

El despacho KPMG Cárdenas Dosal, S.C., será el Auditor Externo del Fideicomiso. No se llevó a cabo un dictamen respecto de los estados financieros del Fideicomitente por ser éste una entidad de reciente creación. Asimismo, no es posible señalar si los Auditores Externos independientes del Fideicomiso tienen relación alguna con las sociedades respecto de las cuales éste pretenda realizar inversiones, debido a que éstas no han sido constituidas o no se ha determinado en que sociedades invierta el Fideicomiso.

IV.6 Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés

Favor de ver sección *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN –III.11 Operaciones con Personas Relacionadas y conflictos de interés* de este Prospecto.

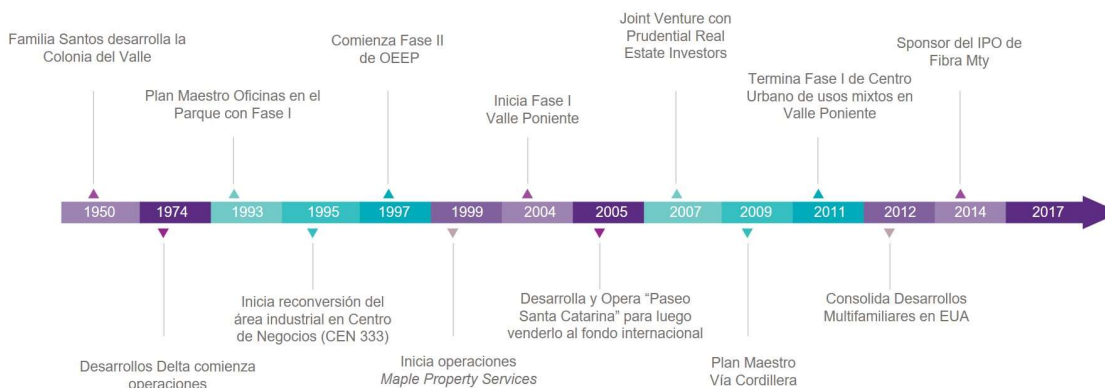
V. DESARROLLOS DELTA

Desarrollos Delta es un grupo de empresas de desarrollo, inversión, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios fundada en 1974 por David Garza Lagüera y es dirigida por Federico Garza Santos desde 1991. Ha desarrollado más de 1,000,000 de metros cuadrados en sus más de 40 años de experiencia, incluyendo el plan maestro conocido como Valle Poniente (Nuevo León), el cual incluye inmuebles con fines residenciales, comerciales y de oficinas.

Desarrollos Delta cuenta con un equipo de más de 125 profesionales con experiencia en el sector inmobiliario y desarrollo de proyectos en México y Estados Unidos. Sus proyectos están enfocados en prestar servicios, ya sea de estructuración, comercialización, operación y desarrollo de inmuebles y/o administración de activos.

Actualmente su operación se centra en tres ejes: desarrollo de proyectos inmobiliarios, administración de fondos de capital privado, administración y operación de inmuebles.

V.1 Historia



Desarrollos Delta incursiona en el sector inmobiliario en México cuando la familia Santos desarrolla la primera comunidad residencial planeada en Monterrey: Colonia del Valle. Desarrollos Delta ha sido pionero en esta ciudad donde comenzó planeando colonias residenciales, así como proyectos de oficinas verticales, edificios de departamentos y centros comerciales, llegando a desarrollar zonas completas en la ciudad, donde la mayoría de su portafolio era patrimonial.

Ante la necesidad de administrar los inmuebles del portafolio, en 1999 Servicios Maple inicia operaciones. Dicha empresa se dedica a la operación de centros comerciales en renta, oficinas y departamentos en renta y departamentos y fraccionamientos residenciales en venta.

En el 2008, Desarrollos Delta concreta una alianza con *Prudential Real Estate Investors* (PREI) para en conjunto desarrollar y operar edificios de departamentos, y otra alianza para desarrollar y administrar centros comerciales. En el 2014, se concluyó el desarrollo del portafolio residencial, mientras que la alianza para desarrollo de proyectos comerciales finalizó en julio 2015.

A partir del 2011, Desarrollos Delta incursiona en proyectos de inversión y desarrollo de complejos de departamentos en renta en EUA. Con el objeto de aprovechar el alargamiento del ciclo de expansión dentro del nicho de departamentos en renta, en 2014 Desarrollos Delta crea su primer Fondo de Inversión Inmobiliaria para que inversionistas mexicanos puedan

invertir en proyectos inmobiliarios en EUA. En 2015 nace un segundo Fondo que incluye un portafolio de proyectos de departamentos e industriales. Un año después se concreta el tercer Fondo de la misma naturaleza para proyectos de departamentos en renta y espacios industriales en renta.

En diciembre del 2014, Desarrollos Delta aportó un portafolio de inmuebles con un valor de 1,896 millones de Pesos a un fideicomiso de inversión en bienes raíces, FIBRAMTY, formando así el portafolio inicial de la fibra. FIBRAMTY es un fideicomiso de inversión en bienes raíces cuya estrategia está basada en la adquisición, administración y desarrollo de un portafolio de inmuebles corporativos, con un componente preponderante de oficinas.

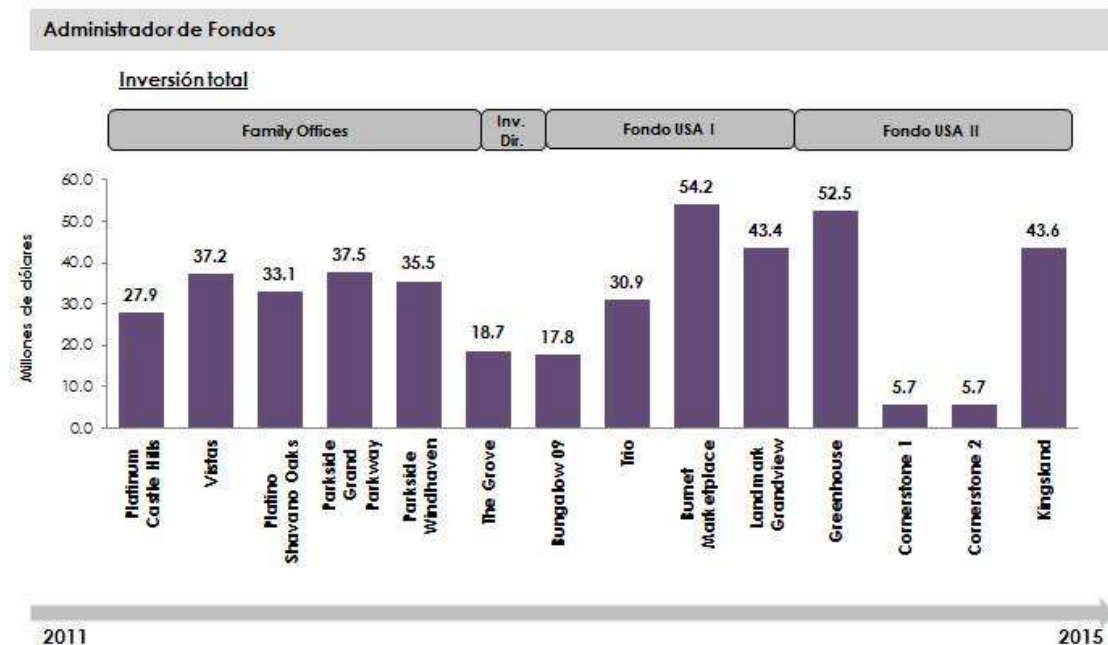
Actualmente Desarrollos Delta es un grupo de empresas de prestigio en el sector inmobiliario principalmente en la zona norte; sin embargo, ante el éxito observado a través de los años, la operación y prestigio se ha ido extendiendo a otras zonas del país.

V.2 Track Record

(a) Como administrador de fondos

Desarrollos Delta cuenta con experiencia como administrador de fondos y de recursos de terceros.

A continuación se muestran los proyectos que Desarrollos Delta ha realizado a través de dichos fondos:



Con el objetivo de diversificarse, Desarrollos Delta decidió incursionar en el mercado inmobiliario en Estados Unidos por lo que en el año 2011, se estableció una oficina en la ciudad de Austin, Texas integrada por una plantilla de profesionales con experiencia en el sector, enfocados en analizar el mercado y encontrar oportunidades de inversión. Habiendo identificado los segmentos de mercado más rentables, Desarrollos Delta optó por participar como inversionista y buscar alianzas estratégicas con desarrolladores locales con experiencia probada, quienes conocían la normatividad, ayudando a que la curva de aprendizaje fuera más rápida.



Habiendo probado el éxito en los retornos de las inversiones en 5 proyectos individuales, en 2014 se crea el primer vehículo de inversión, que permitía a inversionistas mexicanos participar en un portafolio de 5 proyectos enfocados primordialmente en el sector residencial, con un rendimiento mínimo esperado de 15% antes de impuestos, neto de gastos y fees.

Los Fondos de Inversión se enfocan en proyectos cuyo ciclo comprenda su desarrollo, estabilización y posterior venta en un plazo que varía de acuerdo al nicho de mercado de cada tipo de proyecto.



A continuación se detalla la inversión y rendimientos generados por los proyectos del Fondo USA I:

Proyecto:	Cerrados			En operación		
	Austin	San Antonio	Austin II	San Antonio II	Houston	FUSA I
Inversión total (millones de USD)	\$31.4	\$17.8	\$54.1	\$43.4	\$31.0	\$177.8
TIR Proyectada	14.0%	20.1%	15.8%	15.3%	15.4%	15.7%
TIR Venta	14.9%	8.8%	19.2%			

Atendiendo el interés de los inversionistas mexicanos en seguir participando en el desarrollo de proyectos en Estados Unidos, se constituyen los Fondos USA II y III los cuales incluyen más sectores del mercado. El Fondo III está por finalizar la selección de proyectos. El valor del portafolio de los Proyectos en Estados Unidos asciende a la cantidad de 468 millones de USD.

FONDO USA II

Proyecto:	Houston	Houston II	San Antonio III	San Antonio IV	Austin III	Dallas	San Antonio V	FUSA II
Inversión total (millones de USD)	\$21.5	\$43.6	\$5.7	\$5.7	\$8.3	\$9.7	\$46.6	\$140.9
TIR Proyectada	15.8%	15.8%	19.0%	18.0%	16.0%	15.2%	13.4%	15.2%

FONDO USA III

Proyecto:	En desarrollo		Aprobados		
	Fort Worth	San Antonio VI	Austin IV	Austin V	San Antonio VII
Inversión total (millones de USD)	\$62.9	\$5.8	\$47.2	\$16.7	\$16.5
TIR Proyectada	15.1%	15.4%	15.1%	15.0%	16.4%

Actualmente, se encuentra en proceso de inicio el Fondo USA IV, esperando una inversión de 70 millones de USD, y la tendrá un portafolio de alrededor de 8 proyectos con un retorno anual esperado en un rango de entre 13% y 15% neto de gastos y fees.



Platinum Castle Hill

Con 312 unidades de vivienda y amenidades de primer nivel, Platinum Castle Hills se encuentra dentro de la comunidad Castle Hills en Lewisville, Texas que incluye vivienda, comercio, oficinas y equipamientos en un masterplan de 2,500 acres. En un área de 15.6 acres se desplantan edificios de 2 y 3 niveles con unidades promedio de 916 SF en 1, 2 y 3 habitaciones.

Vistas San Marcos

Entregado en agosto del 2013, el proyecto Vistas San Marcos es la mejor opción en residencias para estudiantes de la Texas State University. Con 600 camas repartidas en 255 unidades de 971 SF en promedio, el proyecto se encuentra a escasos pasos del campus. Cuenta con acabados de primera, balcones, piscina, salón de juegos, sky lounges, gimnasio, café internet y cama de bronceado.





Platinum Shavano Oaks

Al norte de San Antonio, Texas se encuentra la nueva comunidad de lujo de 350 unidades, Platinum Shavano Oaks. Entregado en 2014, el proyecto de 13 edificios y casa club, tenía una ocupación al momento de la venta de 97% en viviendas de 1, 2 y 3 recamaras con un área promedio de 836 SF.

Parkside Grand Parkway

En la ciudad de Katy, Texas al oeste de Houston el desarrollo Parkside Grand Parkway se desplanta sobre un terreno de 14.11 acres en 12 edificios. Rodeado de zonas residenciales, corredores de oficinas y uno de los distritos escolares más deseados de Houston se encuentran 354 nuevas unidades de 865 SF promedio.



Parkside Windhaven

Parkside Windhaven cuenta con 324 unidades de vivienda y amenidades de primer nivel, y se encuentra dentro de la comunidad Castle Hills en Lewisville, Texas. Esta comunidad de 2,500 acres incluye vivienda, comercio, oficinas y equipamientos dentro del masterplan. En un área de 14 acres se desplantan edificios de 2 y 3 niveles con unidades promedio de 928 SF en 1, 2 y 3 habitaciones.

(b) Como desarrollador y administrador de inmuebles

A lo largo de sus 40 años de experiencia (a diciembre del 2016), Desarrollos Delta ha desarrollado un total de 45 proyectos por un monto acumulado de más de \$13,000 millones de Pesos y 1,000,000 de m² distribuidos en México y EUA, divididos de la siguiente forma en base a inversión: México 57% y EUA 43%.

Desarrollos Delta ha desarrollado alrededor de 2,100 hectáreas bajo la estrategia de Planes Maestros que incluyen inmuebles comerciales por 158 mil m², inmuebles de oficinas por 200 mil m² y más de 4,000 unidades residenciales.

Desarrollos Delta cuenta además con una red de relaciones institucionales con corredores inmobiliarios, asesores legales, asesores fiscales, asesores financieros, instituciones bancarias y financieras, empresas y fondos inmobiliarios y socios comerciales. Desarrollos Delta tiene contratos comerciales cerrados con varios arrendatarios.

Entre los principales clientes con los que se han cerrado contratos de arrendamiento a lo largo de la trayectoria de la Empresa se encuentran: MaryKay, Danfoss, WalMart, HEB, Axtel, Atento, Neoris, Epicor, Consulado de EEUU, Consulado de España, Zara, Caterpillar, Baker and McKenzie, Cemex, GE, Crisa, KPMG, Soriana, Cinemex, Praxair, Starbucks, Accenture, entre otros.

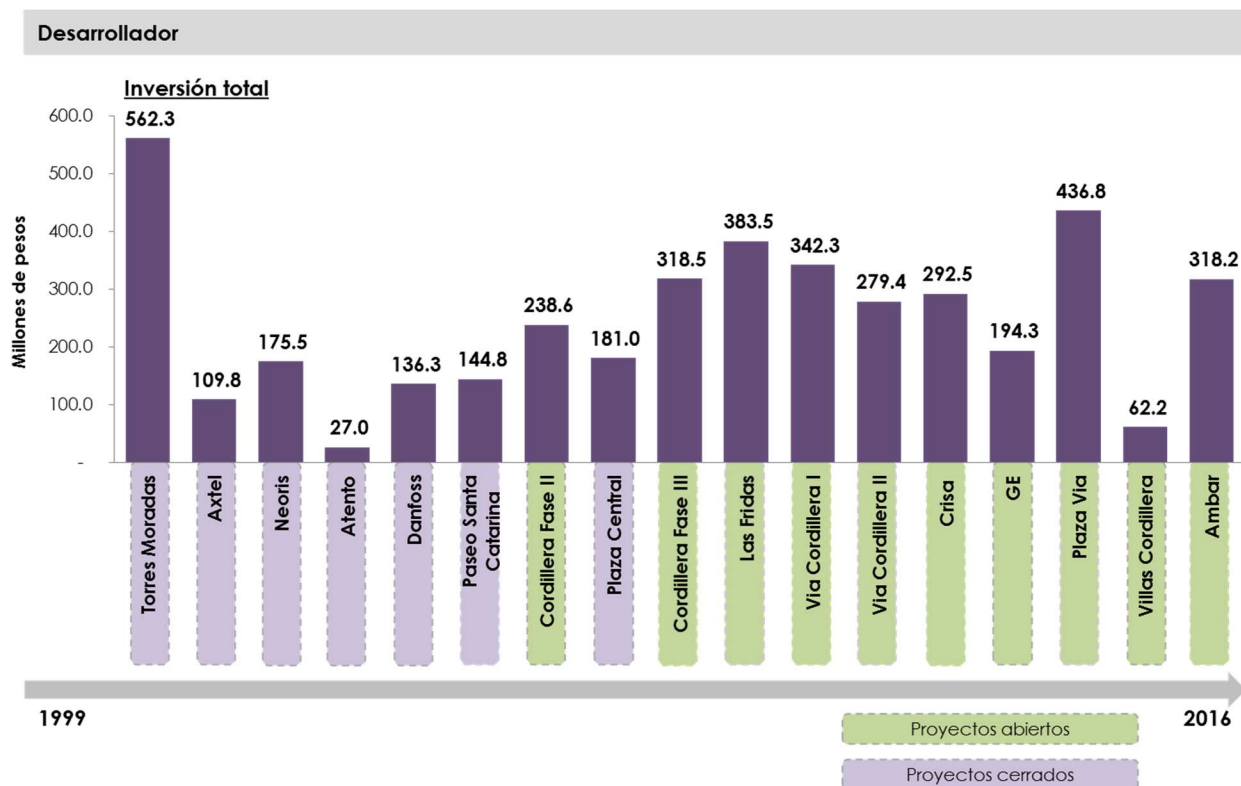
Dentro de su experiencia como prestador de servicios integrales de bienes raíces, Desarrollos Delta sostuvo un *joint venture* con Prudential Real Estate Investors. De los años 2007 a 2013, la Empresa fungió como socio desarrollador y administrador del portafolio de propiedades residenciales. Mientras que de 2008 a 2015, se administraron las plazas comerciales Galerías Valle Oriente y Plaza Cumbres. Este portafolio de propiedades ascendía a \$141 millones de Dólares.

Desarrollos Delta cuenta con un desempeño histórico de rendimiento que ha sido atractivo para sus inversionistas.

La Tasa Interna de Retorno promedio ponderada (TIR) de los proyectos cerrados por Desarrollos Delta en México, a diciembre del 2016, es del 31%, y la TIR promedio ponderada para proyectos abiertos en México se estima que será del 19%* calculada en Pesos.

*La TIR promedio ponderada de proyectos abiertos en México, a diciembre del 2016 está determinada en base a un modelo de presupuesto autorizado por el Comité de Inversiones de la Empresa, ya que la construcción está en proceso, por lo que la desinversión no ha tenido lugar.

A continuación se muestran los proyectos más recientes realizados por Desarrollos Delta en México:



PLAN MAESTRO VALLE PONIENTE

Ubicado en el municipio de Santa Catarina, este desarrollo surge en la década de los 90's, junto al municipio de San Pedro Garza García.



Este Plan Maestro se diseñó con la finalidad de crear un nuevo polo urbano ubicado estratégicamente y con ello cubrir necesidades que no eran atendidas en un importante sector económico de la Zona Valle, debido a la carencia de tierra en dicha zona.

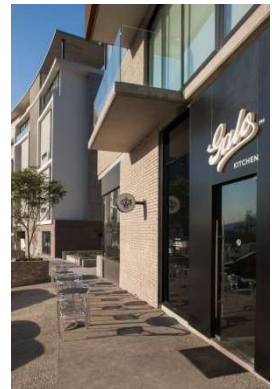
En Valle Poniente se busca crear una ciudad más densa, compacta y auténticamente sostenible con el uso de una vasta y adecuada infraestructura urbana, aprovechando los beneficios de la naturaleza y optimizando los recursos naturales.

El desarrollo general de Valle Poniente tiene una extensión de 90 hectáreas desarrolladas por Desarrollos Delta. En el 2006 se inició el

desarrollo del Plan Maestro.

En el 2008 comienza a diseñarse el Centro Urbano de Vía Cordillera con un área de 14 hectáreas en la que actualmente se ha desarrollado el Centro Comercial Soriana y la Fase I de departamentos con 119 unidades.

Una etapa fundamental del desarrollo del Plan Maestro se llevó a cabo mediante la ampliación de la Ave. Alfonso Reyes, eje y conexión principal entre el municipio de Santa Catarina y el de San Pedro Garza García. Esta avenida atraviesa el desarrollo, convirtiéndose en la principal vía de acceso.



Se tiene proyectada la terminación de la Fase II de departamentos que contará con 69 unidades para finales del 2017 y la plaza comercial "Plaza Vía" con 6,800 m² de área comercial y 11,000 m² de oficinas en renta para el primer semestre del 2018.



En los macro lotes de Vía Cordillera se tiene proyectada una importante serie de desarrollos de Vivienda Vertical compuesto por 849 unidades y un Parque Lineal de 9,000 m² que será un importante polo de atracción de la zona.

En cuanto al componente unifamiliar se han desarrollado entre el 2010-2015 las Fases I y II de Cordillera Residencial, que se componen de 373 lotes habitacionales.

Se tiene proyectado para el 2017 dar inicio con la última fase de lotes unifamiliares, la cual estará integrada por 69 unidades con la misma estructura urbana de las fases anteriores.

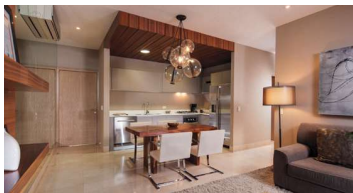


A lo largo de toda la Cadena de Valor Inmobiliaria de este Plan Maestro, podemos dar algunos ejemplos claros de la plusvalía generada:

Macro Lotes Unifamiliares (13 Lotes): La venta de los macro lotes inició en el año 2012, habiendo iniciado ventas de los terrenos aproximadamente a un precio por m² de \$250 USD. Actualmente se ofertan en \$490 USD por m², lo que representa una plusvalía superior al 90%.

Lotes Unifamiliares (434 Lotes): La venta de las fases I y II de Cordillera Residencial se realizó del 2011 al 2016, habiendo iniciado ventas de los terrenos a un precio por m² de \$300 USD y concluyendo ventas en \$870 USD por m², lo que representa una plusvalía de 190%.

En el 2017 la última fase de Cordillera Residencial se proyecta para comercializar en valores cercanos a los \$1,000 USD por m².



PLAN MAESTRO CEN 333

El Plan Maestro CEN333 es un desarrollo ubicado en el municipio de San Pedro Garza García.

Sobre un área de 8.7 hectáreas se visualizaron 75,000 m² rentables de oficinas a la que se agregaron espacios de recreación, como parques, espacios de servicios, restaurantes, gimnasios y bancos para recibir a los visitantes. Con estos componentes CEN333 se volvió atractivo para empresas como General Electric, Axtel, Neoris y Atento.



Al momento de la adquisición, sobre el predio se encontraba la empresa Anderson Clayton Company (ACCO) que producía productos alimenticios como la manteca vegetal, la margarina y mantequilla y que había cerrado sus puertas en 1993.



Desarrollos Delta tuvo que hacer un trabajo de conversión de esta zona industrial a oficinas. A lo largo de la vida de CEN333, a diciembre del 2016, se ha desarrollado cerca del 70% del Plan Maestro. En el 2000 se comenzó con la construcción de un Call-Center para la empresa Atento, lo que detonó en el 2001 la construcción del corporativo para la empresa Axtel. En el año 2002 se iniciaron los trabajos de restauración antes mencionados para las oficinas CXNETWORK, y en el 2014, gracias a la rentabilidad de las oficinas en operación, los

inmuebles Axtel, Neoris y Atento fueron vendidos a Fibra Mty. En el 2015, el desarrollo continuó con la construcción de un edificio de oficinas para la empresa GE y en el mismo año se inició con el diseño de una plaza comercial, un hotel y unas oficinas llamadas Plaza CEN.

ATENTO, Call Center (Core & Shell)



Proyecto de reforma de 2 naves industriales construidas en los 50's para albergar un call center de 4,220 m² de oficina (Core & Shell) con estacionamiento en superficie.

El reciclaje urbano de estas antiguas naves incluyó el cambio de cubiertas, la restauración de las fachadas y la construcción de las áreas comunes de servicios del edificio, un mezzanine y un site para las instalaciones interiores del arrendatario.

AXTEL, BTS (Core & Shell)

Proyecto de 14,000 m2 de oficinas en 3 niveles con planta abierta (Core & Shell), con módulos de sanitarios, servicios comunes, comedor, auditorio, y 444 cajones de estacionamiento en superficie.



Este proyecto requirió el mayor entre eje posible para tener la máxima flexibilidad en la planta, por lo que se construyó en acero y se consideró piso técnico en el 100% del área de oficinas.

El proyecto cuenta con instalaciones de subestación eléctrica, torres de enfriamiento, sistema contra incendio, gas natural y sistema hidroneumático.

NEORIS, BTS (Core & Shell)



Proyecto tipo campus con 20,000 m2 de oficinas en dos edificios y un edificio de estacionamiento de 747 cajones comunicados por medio de una serie de puentes intermedios y núcleos de elevadores.

El proyecto consistió en el reciclaje de un edificio industrial transformado en pisos para oficinas de planta abierta. Se incluyeron módulos de servicios de equipos, cocinetas, baños y una ampliación sobre el edificio existente, se construyó un nuevo edificio de oficinas con comedor completo que ofrece servicios de catering en planta baja. Los tres edificios se encuentran conectados de manera subterránea por medio de un túnel para la distribución de instalaciones eléctricas con una subestación eléctrica con línea de redundancia, sistema contra incendio, sistema hidroneumático, red de agua helada, torres de enfriamiento y redes de voz y datos.



GE International Mexico, BTS (Core & Shell)



Proyecto de 7,500 m2 de oficinas de planta abierta y 545 cajones de estacionamiento distribuidos en distintos niveles. Cuenta con módulos de baños y redes verticales de sistemas hidrosanitarios, sistema contra Incendio y acometidas de servicios.

Este edificio se conecta al edificio reformado del campus Neoris GE, por medio de un puente elevado con redes de voz y datos.

PLAN MAESTRO OFICINAS EN EL PARQUE



El Plan Maestro de Oficinas en el Parque puede considerarse parte de los hitos más importantes de la ciudad de Monterrey, por su diseño arquitectónico que mezcla el vidrio y el color morado intenso que cubre sus fachadas.

ciudad.

Con la visión de detonar un nuevo polo de oficinas para la Zona Metropolitana, este Plan Maestro buscó satisfacer las necesidades del mercado de esa época, creando un centro de trabajo práctico, accesible y con buena conexión vial en la

El desarrollo inició a principios de los años 90's, cuando se adquiere la reserva, con la ventaja de encontrarse entre dos de las principales avenidas como son Ave. Antonio L. Rodríguez y el Blvd. Diaz Ordaz



El proyecto como primera etapa comprendió una superficie de aproximadamente 3.2 hectáreas para sumar la última parcela, dando un total de 3.5 hectáreas. La primera fase consistió en una torre con aproximadamente 12,200 m² de oficinas y posteriormente, una segunda torre de aproximadamente 17,700 m² de oficinas.



La evolución del mercado y el crecimiento de la ciudad de Monterrey, marcó la detonación de la tercera etapa con la construcción del corporativo para la empresa internacional Mary Kay, así como el componente comercial que faltaba en el complejo de Oficinas en el Parque, complementando al uso de oficinas que se había estado desarrollando, mediante la oferta de servicios como gimnasio, cafetería y restaurantes.



La última fase del Plan Maestro consiste en la incorporación del uso residencial, con un proyecto de 150 departamentos en venta denominado Las Fridas. Cuenta con amenities como alberca, terraza con asadores, salones para catering, ludoteca y lounge.

La escrituración y entrega de departamentos inició en el segundo semestre del 2016.



PASEO SANTA CATARINA, Centro Comercial | Town Center.



El Paseo Santa Catarina fue el primer centro comercial de formato abierto en la zona metropolitana de Monterrey. Comprende un área rentable de 17,500 m² más dos anclas: un complejo de cines de 8 salas y una tienda Walmart de 8,800 m², como primera fase. La plaza se compone de 3 áreas: un Power Center donde se ubican las anclas y subanclas de formato Big Box, un Town Center donde se encuentra un *Food Court* alrededor de una plaza urbana arbolada y en una serie de edificios de 2 niveles donde se encuentran los cines y los locales orientados a comercio al menudeo y servicios.

La segunda fase fue el desarrollo de los proyectos stand-alone divididos en 6 pads con un total de 3,800 m² de área rentable.

Este proyecto se desplanta en un terreno de 12.1 hectáreas y cuenta con un total de 1,570 cajones de estacionamiento en superficie.

CRISA, BTS Nave Industrial

Nave Industrial BTS realizada para la empresa CRISA. El proyecto se realizó en un terreno de reciclaje urbano de 73,000 m². La Nave cuenta con 43,000 m² diseñada de forma que pueda seccionarse en 4 naves independientes con andenes de carga y descarga para cada una de las secciones. Acceso comercial a oficinas en PB y Mezzanine y área destinada a futuro Show Room



Incluye patio de maniobras, estacionamiento de empleados en superficie y áreas recreativas.

El proyecto contempla la conexión con la nave existente de la misma compañía al límite sur del terreno para complementar su proceso de logística.

El proceso de traer infraestructura al terreno incluyó negociaciones con SCT y Kansas City Southern para obtener permisos de cruce de infraestructura por medio de perforaciones dirigidas bajo las vías del paso ferroviario.



V.3 Estrategia de inversión

La estrategia de Desarrollos Delta se centra en su proceso de ejecución diferenciado, que se describe en el siguiente esquema:



(a) Prestigio en el sector inmobiliario

Desarrollos Delta es una empresa que cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario con desarrollos en México y Estados Unidos. Sus proyectos están enfocados en prestar servicios, ya sea de estructuración, comercialización, operación, desarrollo o administración de activos.

En etapas iniciales de la empresa se desarrollaron proyectos en reservas patrimoniales. Desarrollos Delta ha sido pionero en la ciudad de Monterrey donde comenzó planeando colonias residenciales, así como proyectos de oficinas verticales, edificios de departamentos y centros comerciales, llegando a desarrollar zonas completas en la ciudad. Actualmente es un desarrollador de prestigio principalmente en la zona norte; sin embargo, ante el éxito observado a través de los años, la operación se fue extendiendo a otras zonas del país.

Adicionalmente, Desarrollos Delta se distingue por su enfoque en la calidad de todos sus proyectos y en una operación eficiente para mantener una buena rentabilidad durante un periodo prolongado de tiempo.

(b) Relaciones estratégicas

Desarrollos Delta cuenta con relaciones estratégicas en toda la Cadena de Valor Inmobiliaria, principalmente en las fases de identificación y originación, asesoría y financiamiento, construcción y salida.

En el proceso de identificación de reservas, la empresa cuenta con relaciones con inmobiliarias, corredores (*brokers*) no relacionados y las áreas inmobiliarias de empresas que nos permiten acceder a oportunidades de inversión.

Asimismo, en el aspecto de comercialización, Desarrollos Delta cuenta con un equipo que ha desarrollado a través del tiempo las conexiones con las cadenas comerciales, que le permite entender las necesidades que tienen de crecimiento geográfico y de contenido.

(c) Localización anticipada de oportunidades

La red de relaciones con la que cuenta Desarrollos Delta le permite, en muchos casos, analizar proyectos en momentos oportunos. Gracias al prestigio y los buenos resultados que se han entregado, parte de las oportunidades de inversión que se evalúan provienen de referenciadores, lo que le permite identificar oportunidades incluso antes de que entren al mercado.

Adicionalmente, la búsqueda de proyectos ha llevado a identificar grandes extensiones territoriales donde existen oportunidades de desarrollo tempranas con alto potencial de generación de plusvalía.

(d) Equipos probados en desarrollos inmobiliarios

Desarrollos Delta cuenta con un equipo con experiencia en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y Planes Maestros. El equipo operativo que comprende la cadena de planeación, desarrollo, comercialización y operación, cuenta con un promedio de 11 años de antigüedad participando en los proyectos que ha desarrollado la empresa hasta la fecha.

La dirección comercial y de operaciones ha cerrado diversos contratos con diferentes estructuras legales y en todos los casos, gestionando las negociaciones y esquemas de forma directa.

El área de desarrollo ha tenido la oportunidad de participar en más de 45 proyectos comerciales, industriales, fraccionamientos y multifamiliares, donde el 55% de los desarrollos en México han sido dentro de los Planes Maestros detonados por Desarrollos Delta.

La dirección de planeación, a diciembre del 2016, ha estructurado más de 3,000 millones de Pesos en proyectos de desarrollo.

(e) Estructura abierta

Desarrollos Delta es un grupo desarrollador, no una constructora. La estructura de la Empresa le permite controlar los costos de los proyectos en todas las etapas.

El sistema de compensaciones de la Empresa está diseñado para relacionar la rentabilidad de los proyectos con la compensación de los involucrados. Además, no existen intereses en la asignación de concursos y compras ya que son áreas internas independientes de las áreas que desarrollan los proyectos. Los equipos están entrenados para buscar en todas las áreas las mayores eficiencias para así obtener los mejores costos e incorporar a los jugadores que brinden mayor valor agregado.

El proceso de registro de proveedores es abierto y se mantiene una constante rotación de proveedores para garantizar las mejores negociaciones en curso, así como una estrategia constante con los proveedores habituales que permitan ventajas por volumen. Como parte de

sus procesos, Desarrollos Delta se asegura de que todos los participantes del proyecto cumplan con los requisitos establecidos para garantizar los términos y condiciones de los contratos.

Para la asignación de contratos de obra, se cuenta con un sistema de subasta interna que permite a los proveedores monitorear en línea el monto que está cotizando el resto y buscar ganar la asignación enviando el costo más bajo.

(f) Capacidad de gestión y negociación

El equipo de Desarrollos Delta cuenta con experiencia y relaciones para la gestoría de trámites y permisos de autoridades. El equipo de gestoría se encuentra dentro de la dirección legal, contando con el apoyo y estructura para identificar oportunidades y eficiencias en el proceso. Los objetivos de este equipo son las siguientes:

- Desarrollar, mejorar y mantener relaciones humanas e institucionales, con los gobiernos federal, estatal y municipal; así como con empresas de infraestructura y servicios como: Gas Natural, Telmex, CFE, Agua y Drenaje, etc. En su caso, con los medios masivos de comunicación
- Obtener los permisos, licencias y autorizaciones para la mejor realización de los proyectos de la empresa;

Asegurar el apego al marco de la ley, evitando actos de corrupción

(g) Experiencia probada en estabilización de proyectos

Desarrollos Delta cuenta con experiencia en la colocación y operación de espacios en venta y renta. El equipo de operaciones tiene una trayectoria de más de 10 años operando inmuebles de todo tipo de giros y llevando las negociaciones de renovaciones y estrategias operativas que permitan retener a los inquilinos y mejorar las rentas. A través de dichas experiencias se ha identificado la siguiente fórmula para lograr y mantener el mejor rendimiento de NOI posible:

- Clientes satisfechos, lo que resulta en una relación a largo plazo;
- Punto de equilibrio entre control de gastos y necesidades del inmueble;
- Calidad del inmueble, de acuerdo a las necesidades del mercado;
- Buen proceso de publicidad y promoción mientras se estabiliza (centros comerciales y residencial);
- Un esquema justo y atractivo para corredores (Brokers) (oficinas, industrial y centros comerciales);
- Selección de clientes (investigación, historia, capacidad financiera).

(h) Orientación a resultados

El enfoque de las inversiones de Desarrollos Delta es hacia sus inversionistas. Todos los proyectos tienen un seguimiento enfocado al retorno. Se tienen reuniones semanales donde se informan los avances del proyecto a un equipo de trabajo multidisciplinario liderado por la Gerencia de Portafolio y el Director General. En dichas reuniones se establecen semáforos de acción de manera que se pueda reaccionar con tiempo a futuros riesgos que puedan mermar el resultado del proyecto. Dichas reuniones sirven también para buscar rendimientos adicionales detectando oportunidades en el trayecto del desarrollo.

V.4 Políticas de integridad y transparencia

- Código de Ética

Desarrollos Delta cuenta con un Código de Ética el cual incluye entre otras las siguientes disposiciones:

Lealtad

Lealtad es corresponder de una manera natural y libre a la confianza que Desarrollos Delta otorgó a cada uno de sus integrantes. Implica un compromiso de defender genuina y lícitamente los intereses de Desarrollos Delta. Los empleados y funcionarios de Desarrollos Delta buscan vehementemente la consecución de los intereses de Desarrollos Delta, siendo leales, honestos y éticos en la toma de decisiones concernientes al desempeño de sus funciones.

Integridad

Este principio consiste en manejarse coherentemente con los valores de Desarrollos Delta así como el compartirlos con la comunidad a la que pertenecemos. Desarrollos Delta mantiene su integridad ante cualquier situación y relación con clientes, proveedores, inversionistas, asociados, dependencias y representantes. Toda relación que dañe la integridad de Desarrollos Delta será denunciada y terminada, cuidando la reputación de Desarrollos Delta. La integridad en los funcionarios y empleados de Desarrollos Delta asegura la actuación y toma de decisión como resultado de la suma de la ética, valores propios y de la empresa. Desarrollos Delta demanda congruencia en el propio actuar y de aquellos relacionados a su actividad económica.

Honestidad:

Honestidad es la cualidad humana que consiste en comportarse y expresarse con sinceridad y coherencia, respetando los valores de la justicia y la verdad, por lo que, no puede basarse en los propios deseos de cada individuo. Actuar en forma honesta requiere del apego a la verdad y va más allá de las intenciones. Una persona no puede actuar de acuerdo a sus propios intereses; por ejemplo, obviando información, basándose en sus gustos y preferencias.

Transparencia y Legalidad

Transparencia y Legalidad consiste en realizar operaciones de manera ética y legal, cuidando el cumplimiento y apego de leyes así como en políticas internas. Los empleados y funcionarios de Desarrollos Delta siempre recurren a actos o procedimientos éticos y legales para llevar a cabo sus labores y tareas encomendadas. El trato con inversionistas, clientes o proveedores es regulado por leyes, políticas internas y códigos que deben ser consideradas para no verse involucrado en algún acto ilegal o no ético.

- Código de Conducta

Desarrollos Delta cuenta con un Código de Conducta el cual incluye entre otras las siguientes disposiciones

Política anti corrupción:

Tiene el objetivo de mejorar el control interno de la compañía, fortaleciendo la infraestructura de la empresa ante posibles prácticas de corrupción. Aplica para todo el personal de Desarrollos Delta y terceros con los que se realizan negocios (clientes, proveedores, socios de alianzas estratégicas y empresas conjuntas)

Reconocimiento ESR:

Desarrollos Delta se certifica anualmente como una Empresa Socialmente Responsable, que son todas aquellas compañías que tienen una contribución activa y voluntaria para mejorar el

entorno social, económico y ambiental, con el objetivo de optimizar su situación competitiva y su valor añadido.

Política de hospitalidad y obsequios:

Define los criterios por los cuales se permite recibir obsequios. No se aceptarán hospitalidad y obsequios que puedan afectar el juicio, independencia, o que puedan ser interpretados de esa forma, tampoco se brindarán obsequios ni se brindarán muestras de hospitalidad que puedan afectar el juicio o la independencia de otros o puedan ser interpretados de esa manera, tampoco se aceptarán regalos ni entretenimientos durante un proceso de concurso o proceso de compra.

Avisos de Confidencialidad y Protección de Datos Personales:

La información de los inversionistas y clientes es tratada estrictamente con carácter de Confidencial. Desarrollos Delta mantiene públicos sus avisos de confidencialidad y protección de datos personales tanto en páginas electrónicas como físicamente en cada lugar donde se encuentre desarrollando un proyecto.

Manual de políticas y procedimientos de prevención de operaciones con recursos de procedencia ilícita

Tiene por objetivo establecer medidas, políticas y procedimientos que le permitan a Desarrollos Delta:

- (a)** Señalar los aspectos que las empresas deberán considerar para identificar a los clientes o usuarios.
- (b)** Obtener seguridad y transparencia en las operaciones que realicemos para mitigar riesgos operacionales, legales o reputacionales a los que pudiera estar expuesta Desarrollos Delta.
- (c)** Mantener estrictas medidas de control y confidencialidad sobre las operaciones que se realizan y del contenido de los reportes.

Política de Responsabilidad Social Empresarial

Tiene por objetivo sensibilizar sobre el efecto positivo que se puede lograr por medio de acciones y compromisos por parte de la comunidad Delta en temas de comunidad y medio ambiente, así como conocer y llevar a la práctica los principios y valores Delta y transmitirlos a nuestro entorno laboral. También promover una cultura de ética y fomentar la participación de estos valores en nuestra vida diaria, respetar los derechos humanos y comprometernos con la igualdad en nuestros colaboradores, clientes y proveedores y entorno. Fomentar el desarrollo personal y laboral de todos los trabajadores, mediante programas de capacitación continua.

V.5 Relación con el Administrador

Con el objetivo de generar beneficios mutuos, el Administrador y Desarrollos Delta han convenido en un acuerdo de colaboración que se describe en la sección *IV. FIDEICOMITENTE – IV.4 Estatutos Sociales y otros Convenios* de este Prospecto.

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

(A) Información Financiera Seleccionada

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

(B) Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación y situación financiera de la emisora

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

(a) Resultados de la Operación

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

(b) Situación Financiera, liquidez y recursos de capital

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

(c) Mecanismo de control interno

La información con relación al Fideicomitente descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

VII. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

VII.1 Información financiera seleccionada del fideicomiso

La información con relación al Fideicomiso descrita en el Anexo N Bis 2, fracción II, inciso C), numeral 4), inciso a) de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto. Dicha información no es relevante porque el Fideicomiso es una entidad recientemente creada para efectos de llevar a cabo la Emisión.

VII.2 Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso

La información seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos de representativos de su capital social no se revela en el presente prospecto por no ser posible debido a que éstas no han sido constituidas o no se ha determinado en que sociedades invertirá el Fideicomiso.

VII.3 Informe de créditos relevantes

No se revela información relacionada con créditos relevantes, en virtud de que el Fideicomiso no ha asumido crédito, préstamo o financiamiento alguno a la fecha del presente Prospecto.

VII.4 Comentarios y análisis de la administración sobre resultados de operación

No se revela información relacionada con comentarios y análisis de la administración, en virtud de que el Fideicomiso no ha asumido crédito, préstamo o financiamiento alguno a la fecha del presente Prospecto.

VIII. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

VIII.1 Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. – IV.1 Historia y Desarrollo del Fideicomitente* de este Prospecto.

VIII.2 Descripción del negocio

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. – IV.2 Descripción del Negocio* de este Prospecto.

(a) Actividad Principal

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. IV.2. Descripción del Negocio – (a) Actividad Principal* de este Prospecto.

(b) Información de Mercado

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. IV.2. Descripción del Negocio – (h) Información de Mercado* de este Prospecto.

(c) Recursos Humanos

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. IV.2. Descripción del Negocio – (f) Recursos Humanos* de este Prospecto.

(d) Estructura Corporativa

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. – IV.2. Descripción del Negocio – (i) Estructura Corporativa* de este Prospecto.

(e) Descripción de los principales activos

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. – IV.2. Descripción del Negocio – (j) Descripción de los principales activos* de este Prospecto.

(f) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. – IV.2. Descripción del Negocio – (k) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales* de este Prospecto.

(g) Acciones representativas del capital social

En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. – IV.2. Descripción del Negocio – (I) Acciones representativas del capital social* de este Prospecto.

VIII.3 Administradores y Accionistas

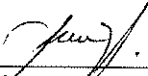
En tanto que el Administrador y el Fideicomitente son la misma persona moral, favor de referirse a la sección *IV. EL FIDEICOMITENTE. – IV.3 Administradores y accionistas* de este Prospecto.

IX. PERSONAS RESPONSABLES

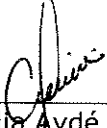
DECLARACIÓN DEL DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR DE FINANZAS Y DIRECTOR JURÍDICO DEL FIDEICOMITENTE

"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 fideicomitados en su caso, así como la información financiera del fideicomitente o de quien aporte los bienes, derechos o valores al fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Administradora CKDelta, S.A. de C.V.

Por 
Nombre: Federico Garza Santos
Cargo: Director General

Por 
Nombre: Mario García Garza
Cargo: Director de Finanzas

Por 
Nombre: Cecilia Ayde Escamilla Chapa
Cargo: Director Jurídico

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL FIDUCIARIO

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

**Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero, Fiduciario**

Por 

Nombre: Talina Ximena Mora Rojas

Cargo: Delegado Fiduciario

Por 

Nombre: Pedro Izquierdo Rueda


Cargo: Delegado Fiduciario

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL REPRESENTANTE COMÚN

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al Patrimonio del Fideicomiso (en caso de existir), así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

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

Por _____
Nombre: Ricardo Antonio Rangel Fernández MacGregor
Cargo: Delegado Fiduciario

Por 
Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia
Cargo: Delegado Fiduciario


DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario Emisor y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Nuestra representada ha participado con la emisora, en la definición de precio de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso así como de la Emisión Inicial y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación."

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

Por 
Nombre: Paulina Ezquerro Martín
Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL AGENTE ESTRUCTURADOR

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente y Administrador, así como participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los Certificados Bursátiles. 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.

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



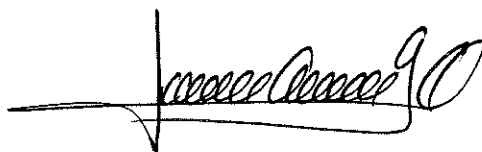
Por _____
Nombre: Paulina Ezquerro Martín
Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE

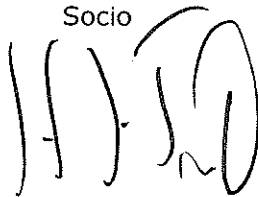
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 11 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos del reporte de atestiguamiento que emití con fecha 20 de junio de 2018 en relación con las aseveraciones que se detallan en el Apéndice "A", de dicho reporte (las "Aseveraciones"), mismas que fueron preparadas por la administración de Administradora CKDelta, S.A. de C.V. (la "Compañía"), y que se incluye como anexo en el presente prospecto de colocación relativo a la oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles inmobiliarios bajo un esquema de llamadas de capital (el "Prospecto"), se emite la leyenda siguiente:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información relativa a las Aseveraciones elaboradas por la administración de la Compañía y por las que se me solicitó atestiguar, que se encuentran detalladas en el Apéndice A de mi Reporte de Atestiguamiento que emití con fecha 20 de junio de 2018, y que se incluye como anexo en el presente Prospecto, fueron revisadas de acuerdo con las Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiesto que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tengo conocimiento de información relevante relativa a las Aseveraciones que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información relacionada a las Aseveraciones que pudiera inducir a error a los inversionistas."

KPMG Cárdenas Dosal S.C.



C.P.C. Jorge A. González O.
Socio

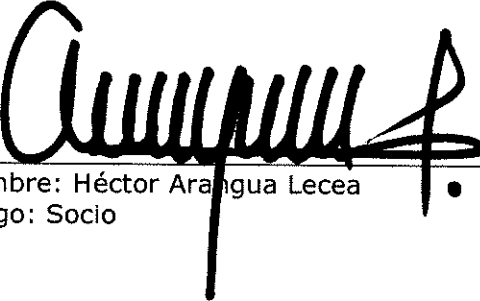


C.P.C. Luis Gabriel Ortiz Esqueda
Apoderado

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 o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Nader, Hayaux y Goebel, S.C.

Por 
Nombre: Héctor Arangua Lecea
Cargo: Socio