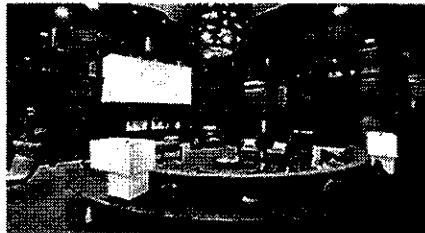
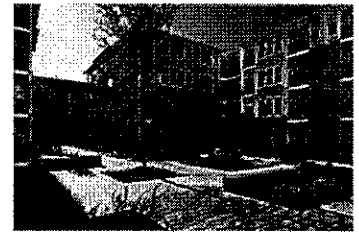
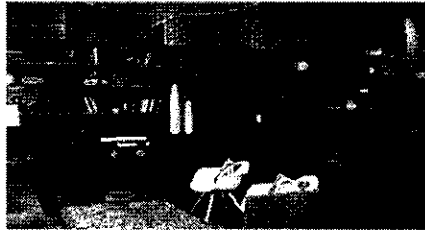
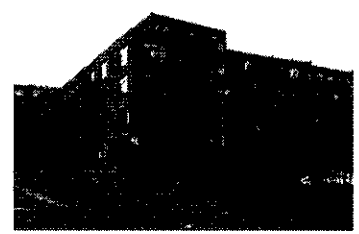
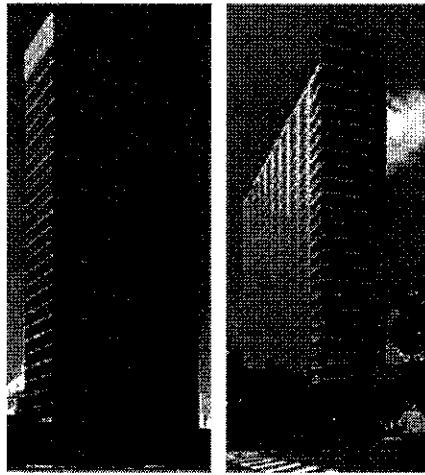
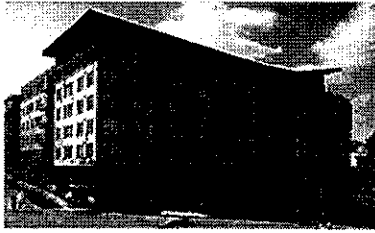


PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la ley de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



PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES, POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$20,000,000.00 (VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL)

alignmex
REAL ESTATE CAPITAL

SIRENTA
SERVICIO CALIDAD VALOR

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V.
Fideicomitente y Administrador

SIRENTA, S. de R.L. de C.V.
Coinversionista y Desarrollador



CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

Fiduciario

EL PRESENTE PROSPECTO CONTEMPLA LA REALIZACIÓN DE DIVERSAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES, HASTA POR EL MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA. CADA EMISIÓN (SEGÚN SE DEFINE MÁS ADELANTE) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES (LOS "CERTIFICADOS BURSÁTILES") QUE SE REALICE, YA SEA BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL Y/O PREFONDEO, AL AMPARO DEL PRESENTE PROGRAMA (EL "PROGRAMA") CONTARÁ CON SUS PROPIAS CARACTERÍSTICAS. EL PRECIO DE EMISIÓN, EL MONTO MÁXIMO DE CADA OFERTA, LA FECHA DE EMISIÓN, LIQUIDACIÓN, Y VENCIMIENTO, ENTRE OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CADA EMISIÓN, SERÁN ACORDADOS POR EL EMISOR CON LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES RESPECTIVOS EN EL MOMENTO DE DICHA EMISIÓN. PODRÁ REALIZARSE UNA O VARIAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES AL AMPARO DEL PROGRAMA SIEMPRE Y CUANDO NO SE EXCEDA EL MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA.

LOS RECURSOS QUE SE OBTENGAN DE LAS DIFERENTES EMISIONES Y COLOCACIONES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE EL PROGRAMA SERÁN UTILIZADOS PARA REALIZAR INVERSIONES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS, PRIMORDIALMENTE PARA LA ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO, DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO, OPERACIÓN, ADMINISTRACIÓN, RENOVACIÓN, EXPANSIÓN Y FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN RENTA, EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tienen el significado que se les atribuye en la Sección "I. INFORMACIÓN GENERAL — 1.1. Glosario de Términos y Definiciones" en el presente Prospecto.

Fiduciario:	CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple así como sus sucesores o causahabientes, o cualquier otra institución financiera autorizada por el Fideicomitente para actuar como fiduciario, según se determine para la Emisión correspondiente y previa autorización de CNBV.
Fideicomitente:	ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. o sus causahabientes o cesionarios ("ALIGNMEX") o cualquier otra Persona que se designe como tal en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores").
Fideicomisario en Segundo Lugar:	ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., o sus causahabientes, o cesionarios, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.
Administrador:	ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., o sus causahabientes, o cesionarios, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración correspondiente y como fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso, según sea el caso.

Desarrollador:	SIRENTA, S. de R.L. de C.V., cualquier afiliada o sus causahabientes, o cesionarios, exclusivamente en su calidad de desarrollador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del contrato de prestación de servicios de desarrollo y como Coinversionista.
Acto Constitutivo – Fideicomiso:	Por cada Emisión al amparo del Programa se constituirá un Fideicomiso que documente los términos y condiciones correspondientes. Los principales términos y condiciones del Fideicomiso se describirán en el Suplemento y Título que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
Monto Total Autorizado del Programa:	Hasta \$20,000'000,000.00.
Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir del 16 de mayo de 2017, fecha del oficio de autorización expedido por la CNBV.
Tipo de Oferta:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital o de prefindeo, según corresponda, a los que se refieren los artículos 63 Bis I fracción II y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 7, fracción VII y demás aplicables de la Circular Única. Lo anterior según sea establecido en el Fideicomiso, Suplemento y Título que documenten cada Emisión al amparo del Programa.
Precio de Colocación:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Clave de Pizarra:	La clave de pizarra o identificación de cada Emisión estará integrada por la clave cotización del Emisor en la BMV ("SIRENCK") y los dígitos que identifiquen el año en que se realice la Emisión.
Monto por Emisión	El monto de cada Emisión al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Monto de Emisión de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de prefindeo:	El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de prefindeo al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Monto de Emisión de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital:	El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Monto de Emisión de los Certificados Bursátiles mixtos sujetos al mecanismo de prefindeo y de Llamadas de Capital:	El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles mixtos sujetos al mecanismo de prefindeo y de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Monto Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Número total de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de prefindeo:	El número total de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de prefindeo al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Número total de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital:	El número total de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Número total de Certificados Bursátiles mixtos sujetos al mecanismo de prefindeo y de Llamadas de Capital:	El número total de los Certificados Bursátiles mixtos sujetos al mecanismo de prefindeo y de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Número total de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Monto Máximo de la Oferta Pública:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Denominación de los Certificados Bursátiles:	Pesos.

Plazo de la Emisión de los Certificados Bursátiles:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Plazo y Fecha de Vencimiento:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Periodo de Inversión:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fines del Fideicomiso:	A ser especificado en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Patrimonio del Fideicomiso:	A ser especificado en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Mecanismo de la Oferta:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Derechos que confieren los Certificados Bursátiles:	Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a (i) asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores, (ii) tener a su disposición en las oficinas del Representante Común con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de la sesión respectiva, es decir a partir de la fecha que se publique la convocatoria, la información y los documentos relacionados con los puntos del orden del día de la sesión que corresponda de forma gratuita, y (iii) celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de la BMV. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% del número total de los Certificados Bursátiles, tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (2) solicitar al Representante Común aplace la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Aquéllos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de (los) asunto(s) que se trate(n); y (3) designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramiento de éstos por cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción; (b) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, (c) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición; la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia, y, para el supuesto de ofertas públicas restringidas, (d) los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se

les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad y de conflictos de interés.

Responsabilidades:	El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común y los Intermediarios Colocadores, no tienen responsabilidad alguna respecto de cantidades que deban entregarse conforme a los Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente cualesquiera cantidades que, en su caso, se pudieran llegar a adeudar conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en las Emisiones correspondientes al amparo del Programa.
Inversiones:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Llamadas de Capital:	Las Emisiones al amparo del Programa pudieran estar sujetas al mecanismo de Llamadas de Capital. En su caso, el procedimiento y mecanismo para realizar las Llamadas de Capital se establecerán en el Fideicomiso, Suplemento y Título que documente cada una de las Emisiones.
Dilución Punitiva:	Cuando una Emisión al amparo del Programa está sujeta al mecanismo de Llamadas de Capital, en caso que los Tenedores no acudan a una Llamada de Capital, cada una de las Emisiones al amparo del Programa contendrá disposiciones relativas a la Dilución Punitiva, conforme a lo establecido en el Fideicomiso, Suplemento y Título que documente cada una de las mismas.
Distribuciones:	A ser especificadas en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Lugar y Forma de Pago:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, Eventos de Incumplimiento:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles por Eventos de Sustitución del Administrador:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Periodo de la Oferta Pública:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fecha de Cierre de Libro:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fecha de Registro en la BMV:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fecha de Colocación:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fecha de Emisión Inicial:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fecha de Liquidación Inicial:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fuente de pago:	Las Distribuciones que deban hacerse a los Tenedores de conformidad con los Certificados Bursátiles se pagarán exclusivamente con los frutos y productos que, en su caso, generen las Inversiones que se realicen en cada una de las Emisiones al amparo del Programa, con los demás bienes, derechos y activos que conformen el Patrimonio del Fideicomiso, según corresponda. El Patrimonio del Fideicomiso también se destinará al pago de las comisiones por administración, gastos e indemnizaciones, entre otros, como se establece en el Contrato de Fideicomiso, que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Para mayor detalle, favor de consultar la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1. Descripción General" en el presente Prospecto.
Efectivo Excedente:	Se determinará en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, y será la cantidad excedente que resulte después de cubrir los Gastos del Fideicomiso, así como para la realización de Inversiones Adicionales,

según corresponda, el cual será distribuido a los Tenedores conforme a la prelación de las Distribuciones.

Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario de la Emisión Inicial:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Posibles Adquirientes:

Los Certificados Bursátiles que se emitan y ofrezcan públicamente por el fiduciario de cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa, podrán realizarse mediante ofertas públicas tradicionales dirigidas a cualquier Persona que su régimen fiscal le permita adquirir los Certificados Bursátiles, o bien, a través de ofertas públicas restringidas dirigidas únicamente a Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados que puedan participar e invertir en ofertas públicas restringidas.

Depositario:

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

Régimen Fiscal:

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa pretende calificar como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en términos de lo previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, por lo que, sujeto al cumplimiento de los requisitos correspondientes, calificará como un vehículo transparente para efectos fiscales. En ese caso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles quienes causarán el ISR aplicando para tales efectos el régimen fiscal correspondiente al tipo de ingreso que se genere a través del Fideicomiso correspondiente, en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, tal como si los Tenedores generaran los ingresos de manera directa aun cuando no existan distribuciones a los Tenedores. Cuando los Tenedores sean personas físicas residentes en México o personas residentes en el extranjero, los intermediarios financieros que tengan en custodia o administración los Certificados Bursátiles deberán retener el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que se genere en los términos del Título II, IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos.

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa no calificará como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales en términos de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, en la medida que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través de dicho Fideicomiso durante el ejercicio fiscal de que se trate. Para estos efectos se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12., o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2.; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros.

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

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

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

No obstante, en caso que el régimen previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, no resultará aplicable al Fideicomiso correspondiente, el Fideicomiso deberá tributar como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, por lo que el Fiduciario efectuaría pagos provisionales de impuesto sobre la renta, entre otras obligaciones, por cuenta de los Tenedores, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. En tal caso, los Tenedores, cuando resulte aplicable, acumularán la proporción del resultado fiscal que les corresponda de conformidad con lo dispuesto por la regla 3.1.16. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, y podrán acreditar los pagos provisionales de ISR que, en su caso, correspondan.

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

Este resumen se basa en la evaluación de Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C. en materia fiscal. Para más detalles en relación con este asunto, favor de ver las secciones "1. INFORMACIÓN GENERAL"— 1.3. Factores de Riesgo" y "6. CONSIDERACIONES FISCALES" en el presente Prospecto.

Intermediarios Colocadores:

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver e Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Interacciones o sus sucesores o causahabientes y/o cualquier otra casa de bolsa autorizada por el Emisor y el Administrador para actuar como intermediario colocador, según se determine para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero y/o cualquier otra institución financiera autorizada por el Emisor y el Administrador para actuar como representante común de los Tenedores, según se determine para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS DEBERÁN TOMAR EN CUENTA QUE EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE A LOS FIDEICOMISOS QUE DOCUMENTEN CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA, EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES Y A LOS TENEDORES (INCLUYENDO EL RÉGIMEN FISCAL APLICABLE AL GRAVAMEN O EXENCIÓN DE LAS DISTRIBUCIONES O DEVOLUCIONES O LOS INGRESOS DERIVADOS DE VENTAS DE LOS CERTIFICADOS), NO HA SIDO VALIDADO O VERIFICADO POR LA AUTORIDAD FISCAL COMPETENTE. SE RECOMIENDA A LOS TENEDORES CONSULTAR A SUS PROPIOS ASESORES EN MATERIA FISCAL.

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

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

ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN RESPECTO DE LOS CERTIFICADOS, LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR LOS RIESGOS DESCRITOS EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3 - FACTORES DE RIESGO" DE ESTE PROSPECTO Y LOS CONTENIDOS EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES.

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 EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES EN TÉRMINOS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTA EFECTIVO DISTRIBUIBLE O CUALQUIER OTRO RECURSO DISTRIBUIBLE QUE FORME PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y SUS CORRESPONDIENTES SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO PARA EL FIDUCIARIO RESPECTO DE LOS PAGOS QUE DEBA EFECTUAR CON CARGO AL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA. EN CASO QUE NO EXISTAN RECURSOS SUFICIENTES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA, LOS TENEDORES NO TENDRÁN DERECHO CONTRA EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES O SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, PARA EL PAGO DE CUALESQUIERA CANTIDADES. ASIMISMO, EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA LIQUIDADO DESPUÉS DE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR ACTIVOS NO LÍQUIDOS TRANSFERIDOS DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

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

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

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

EN CASO DE LLEVARSE A CABO LLAMADAS DE CAPITAL, LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE A PODRÍAN RESULTAR DILUIDOS EN SU PARTICIPACIÓN FRENTE A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE B. DICHA DILUCIÓN PODRÍA AFECTAR LA PARTICIPACIÓN DE LOS TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE A, HASTA EN TANTO NO SE LLEVEN A CABO EMISIONES ADICIONALES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES SERIE A.

EN CADA UNO DE LOS FIDEICOMISOS QUE DOCUMENTEN CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA PODRÁN INCLUIR DISPOSICIONES PARA RESTRINGIR LA TRANSMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE EMISIÓN INICIAL CORRESPONDIENTE, Y HASTA LA TERMINACIÓN DEL PERIODO DE INVERSIÓN. LO ANTERIOR EN EL ENTENDIDO QUE, LOS ÓRGANOS CORPORATIVOS DE LOS FIDEICOMISOS NO DEBERÁN ADOPTAR MEDIDAS QUE HAGAN NULO EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS PATRIMONIALES O ECONOMICOS DE LOS TENEDORES, NI QUE CONTRAVENGAN LO PREVISTO EN LA LMV Y EN LA CIRCULAR ÚNICA, POR LO QUE EN NINGÚN CASO PODRÁN ESTABLECERSE CONDICIONES QUE RESTRINJAN EN FORMA ABSOLUTA LA TRANSMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

CUALQUIER PERSONA O GRUPO DE PERSONAS QUE ADQUIERAN CERTIFICADOS BURSÁTILES EN VIOLACIÓN A LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA, NO PODRÁN, ENTRE OTROS, (I) EJERCER LOS DERECHOS A DESIGNAR A MIEMBROS DEL COMITÉ TÉCNICO, (II) SOLICITAR CONVOCATORIA ALGUNA EN TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA, DE LA LMV Y DE LA CIRCULAR ÚNICA, NI (III) VOTAR EN LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES. ASIMISMO, CARECERÁN DE EFECTOS JURÍDICOS FRENTE AL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE, LOS ACTOS REALIZADOS POR LOS TENEDORES POR LO QUE RESPECTA A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ADQUIRIDOS SIN CUMPLIR CON LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN EL FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA.

CADA FIDEICOMISO, PREVIA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES CON EL VOTO AFIRMATIVO DEL 75% DE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN CIRCULACIÓN, PODRÁ RESOLVER SOBRE LA REAPERTURA O AMPLIACIÓN DEL MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN, PARA LO CUAL, EN SU CASO, SE LLEVARÁ A CABO EL TRÁMITE DE ACTUALIZACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN EL RNV.

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

RIESGOS DE INVERSIÓN

- **NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN ALGUNA AL AMPARO DE LOS MISMOS.**
- **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON INSTRUMENTOS DE DEUDA. LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA. DICHA INVERSIÓN CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEL ADMINISTRADOR DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO Y EN CADA UNO DE LOS SUPLEMENTOS INFORMATIVOS. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.**
- **LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN ESTÁ SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES Y LOS MONTOS DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.**
- **LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR E IVA QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN RESPECTO A DICHS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEY FISCAL APLICABLE, PODRÍAN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHS IMPUESTOS RESPECTO DE CUALESQUIERA RENDIMIENTOS PAGADOS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY APLICABLE.**
- **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS INGRESOS, EN SU CASO, CORRESPONDIENTE AL VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS O DERECHOS TRANSMITIDOS AL FIDUCIARIO, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN CREDITICIA, Y (IV) NO EXISTE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN PREVIA A LA OFERTA PÚBLICA CORRESPONDIENTE.**
- **EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, A TRAVÉS DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO DADO QUE DICHS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN NO SON CONOCIDOS O PUEDEN NO EXISTIR AL MOMENTO DE LA OFERTA QUE CORRESPONDA.**
- **EL FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA SERÁ UN MECANISMO DE INVERSIÓN SIN HISTORIAL DE OPERACIONES QUE PODRÍA NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.**
- **LAS DISTRIBUCIONES PUEDEN DISMINUIR DEBIDO A DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE HONORARIOS, GASTOS E INDEMNIZACIONES.**
- **DURANTE EL PERIODO DE INVERSIÓN DE CADA UNA DE LAS EMISIONES QUE SE**

REALICEN AL AMPARO DEL PROGRAMA, EL ADMINISTRADOR PODRÁ DECIDIR LLEVAR A CABO REINVERSIONES, DIRECTA O INDIRECTAMENTE A TRAVÉS DE CUALQUIER VEHÍCULO DE INVERSIÓN.

- LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR EL AVALÚO, SIN EMBARGO, EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR O LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHA VALUACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS QUE SE USAN PARA HACER DICHAS VALUACIONES.
- EXISTEN RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES.
- LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES GENERALES Y CONSIDERAR QUE LOS VALORES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO Y LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES, SERÁN VALORES DE CAPITAL, MISMOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTROS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES.
- EN UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA, SE PODRÍA PERMITIR QUE EL FIDUCIARIO, A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, COINVIERTA CON TERCEROS DISTINTOS AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, AL DESARROLLADOR Y A LOS VEHÍCULOS PARALELOS DE FORMA CONJUNTA EN CUALQUIER INVERSIÓN EN PARTICULAR. DICHOS TERCEROS, PODRÁN SER ESCOGIDOS PREVIAMENTE POR EL ADMINISTRADOR, Y PODRÍAN TENER CIERTOS DERECHOS RELATIVOS A LA APROBACIÓN DE DECISIONES IMPORTANTES. ES POSIBLE QUE SUS INTERESES ENTREN EN CONFLICTO CON EL INTERÉS DEL FIDEICOMISO EN UN MOMENTO DADO.
- LA CAPACIDAD DEL ADMINISTRADOR Y/O EL FIDEICOMISO DE TOMAR DECISIONES RESPECTO DE INVERSIONES HECHAS CON TERCEROS DEPENDERÁ DE LOS ACUERDOS QUE SE LOGREN CON DICHOS INVERSIONISTAS EXTERNOS Y DE LA CONCILIACIÓN QUE SE HAGA DE LOS DISTINTOS OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y SUS RENDIMIENTOS. EL RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN RESPECTIVA Y EL NIVEL DE LAS DISTRIBUCIONES QUE RECIBA EL FIDEICOMISO PODRÍAN VERSE AFECTADOS DEPENDIENDO DE LOS ACUERDOS QUE SE LOGREN CON LOS TERCEROS INVERSIONISTAS. EN CASO DE ALGUNA CONTROVERSIA CON LOS TERCEROS INVERSIONISTAS QUE DERIVARA EN EL PAGO DE ALGUNA INDEMNIZACIÓN U OTRO MONTO EN SU FAVOR, PODRÍA AFECTAR DE FORMA NEGATIVA EL MONTO DE LAS DISTRIBUCIONES DE CADA FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE UNA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA.
- LA OBLIGACIÓN DE COINVERSIÓN QUE ASUME EL COINVERSIONISTA EN TÉRMINOS DE CADA UNO DE LOS FIDEICOMISOS QUE DOCUMENTEN LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA, NO SE ENCONTRARÁ RESPALDADA O GARANTIZADA EN FORMA ALGUNA. SI EL COINVERSIONISTA INCUMPLE CON SU OBLIGACIÓN DE REALIZAR SUS APORTACIONES, PODRÍA SER QUE EL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE NO PUEDA INVERTIR EN LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN POR NO TENER LOS RECURSOS SUFICIENTES PARA REALIZAR DICHA INVERSIÓN. SI EL FIDEICOMISO RESPECTIVO NO REALIZA INVERSIONES PODRÍA PERDERSE UNA OPORTUNIDAD DE NEGOCIO, AFECTANDO DE MANERA ADVERSA EL FIDEICOMISO Y, POR LO TANTO, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO. NO PUEDE ASEGURARSE QUE EL COINVERSIONISTA CUMPLIRÁ CON SU OBLIGACIÓN DE COINVERTIR CON EL FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA.

- **LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÁN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.**
- **LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LOS MONTOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN CASO DE QUE ÉSTOS EFECTIVAMENTE SE DEN, PRINCIPALMENTE RENDIMIENTOS Y RECURSOS GENERADOS POR LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.**
- **UN FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA PODRÁ INCURRIR EN DEUDA Y ASUMIR OTRAS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON OPERACIONES DERIVADAS, Y LOS TENEDORES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE, SEGÚN SE DESCRIBE EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL — 1.3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.**
- **EN LA MEDIDA EN QUE NO SEAN UTILIZADOS O COMPROMETIDOS A REALIZAR UNA INVERSIÓN, TODOS LOS RECURSOS DISPONIBLES Y DEPOSITADOS EN LAS CUENTAS, DEBERÁ INVERTIRLOS EL FIDUCIARIO EN INVERSIONES DE EFECTIVO, PREVIA INSTRUCCIÓN POR ESCRITO POR PARTE DEL ADMINISTRADOR. EN CASO QUE DICHAS INVERSIONES DE EFECTIVO GENEREN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO PARA REALIZAR INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.**
- **ES POSIBLE QUE EN LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA NO SE CUENTE CON UN CALENDARIO DE INVERSIÓN PREESTABLECIDO PARA REALIZAR LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES. ASIMISMO, NO HAY GARANTÍA DE QUE SE VAYAN A PODER REALIZAR INVERSIONES O DESINVERSIONES. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, ES POSIBLE QUE EN LA MAYORÍA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA SE DESCONOZCA LA FECHA EN LA QUE LOS TENEDORES, EN SU CASO, PODRÍAN RECIBIR DISTRIBUCIONES RESULTADO DE INVERSIONES O DESINVERSIONES.**
- **LA EXISTENCIA DE CIERTOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN Y CIERTOS PARÁMETROS DE DIVERSIFICACIÓN ESTABLECIDOS PARA CADA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA PODRÍA REPRESENTAR LIMITACIONES PARA QUE EL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE PUEDA APROVECHAR CIERTAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN QUE SE LE PRESENTEN Y QUE NO SE AJUSTEN A LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN, LO QUE PODRÍA AFECTAR DE MANERA ADVERSA AL FIDEICOMISO Y, POR LO TANTO, LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES.**
- **EN EL CURSO ORDINARIO DE SUS NEGOCIOS, ALIGNMEX Y SUS AFILIADAS SE INVOLUCRAN EN ACTIVIDADES DONDE SUS INTERESES O LOS INTERESES DE TERCERAS PERSONAS PUDIERAN ESTAR EN CONFLICTO CON LOS INTERESES DE LOS TENEDORES.**
- **EN EL CASO QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO DE SUS FUNCIONES COMO RESULTADO DE UNA REMOCIÓN SIN CAUSA, SEGÚN SE ESTABLEZCA EN CADA UNO DE LOS FIDEICOMISOS QUE DOCUMENTEN LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA, ES POSIBLE QUE ADQUIERA CIERTOS DERECHOS INCLUYENDO DERECHOS DE CONTENIDO ECONÓMICO FRENTE AL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE.**
- **ANTES DE INVERTIR EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES LOS INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR EN CUENTA QUE LAS CONSIDERACIONES RELATIVAS A LAS IMPOSICIONES Y EXENCIONES FISCALES RESPECTO DE LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES HECHAS DE CONFORMIDAD CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES O RELATIVOS A SU VENTA NO HAN SIDO VERIFICADOS O VALIDADOS.**
- **CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE "DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS" LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO "PODRÁ", "TENDRÁ", "BUSCARÁ", "DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS**

VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD 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 DE CADA UNO DE LOS FIDEICOMISOS QUE DOCUMENTEN LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA 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.

- EL ANÁLISIS DE MERCADO Y LAS PROYECCIONES PRESENTADAS EN ESTE PROSPECTO REPRESENTAN LAS OPINIONES SUBJETIVAS DEL ADMINISTRADOR. ALGUNOS DATOS, INCLUYENDO LAS ESTIMACIONES ACTUALES DEL ADMINISTRADOR RESPECTO AL DESEMPEÑO Y TENDENCIAS DEL MERCADO, TAMBIÉN SE BASAN EN ESTIMACIONES QUE SE DERIVAN DE LA REVISIÓN DE ESTUDIOS Y ANÁLISIS INTERNOS, ASÍ COMO FUENTES INDEPENDIENTES, PREPARADAS POR TERCEROS Y BAJO UN NÚMERO DE SUPUESTOS QUE EL ADMINISTRADOR CONSIDERA QUE SON RAZONABLES, PERO NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE DICHOS ESTIMADOS VAYAN A REALIZARSE. AUNQUE SE ASUME QUE ESTAS FUENTES SON FIABLES, NO SE HA VERIFICADO INDEPENDIENTEMENTE LA INFORMACIÓN Y NO SE PUEDE GARANTIZAR SU EXACTITUD O INTEGRIDAD. ADEMÁS, ESTAS FUENTES PUEDEN UTILIZAR DIFERENTES DEFINICIONES DE LOS MERCADOS RELEVANTES DE LAS QUE SE PRESENTAN. LOS DATOS RELATIVOS A NUESTRA INDUSTRIA TIENEN LA INTENCIÓN DE PROPORCIONAR UNA ORIENTACIÓN GENERAL, PERO SON INHERENTEMENTE IMPRECISOS. AUNQUE SE ASUME QUE ESTAS ESTIMACIONES SE OBTUVIERON DE MANERA RAZONABLE, USTED NO DEBE DEPOSITAR EXCESIVA CONFIANZA EN ESTAS ESTIMACIONES, YA QUE SON INHERENTEMENTE INCIERTAS. LAS PROYECCIONES INCLUIDAS EN ESTE PROSPECTO HAN SIDO PROPORCIONADAS A EFECTO DE AYUDAR A LOS INVERSIONISTAS ELEGIBLES A EVALUAR UNA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS, PERO NO DEBERÁN SER CONSIDERADAS COMO UNA DECLARACIÓN RESPECTO A LOS RESULTADOS FINANCIEROS FUTUROS.

Intermediarios Colocadores

Actinver

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

Casa de Bolsa
Interacciones 

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

La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de Programa que se describe en el presente Prospecto fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el número 3239-1.80-2017-038 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles, la solvencia de cada Fideicomiso Emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

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

Ciudad de México, a 17 de mayo de 2017.

Autorización de la CNBV para difusión del prospecto de colocación número No. 153/10261/2017 de fecha 16 de mayo de 2017.

ÍNDICE

Contenido

1	INFORMACIÓN GENERAL.....	18
1.1	Glosario de Términos y Definiciones.....	18
1.2	Resumen Ejecutivo.....	31
1.3	Factores de Riesgo	53
1.4	Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente	77
1.5	Documentos de Carácter Público	77
2	EL PROGRAMA.....	79
2.1	Características del Programa.....	79
2.2	Destino de los Fondos	86
2.3	Plan de Distribución	86
2.4	Gastos Relacionados con el Programa	87
2.5	Funciones del Representante Común	87
2.6	Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa.	87
3	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	90
3.1	Descripción General.....	90
3.2	Patrimonio del Fideicomiso.....	109
3.3	Plan de Negocios.....	110
3.4	Políticas Generales del Programa y de las Emisiones que se realicen al amparo del mismo, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores.....	149
3.5	Valuación	151
3.6	El Fideicomitente y el Administrador	151
3.7	Deudores Relevantes	152
3.8	Comisiones, Costos y Gastos del Administrador	152
3.9	Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso de cada Emisión o los Tenedores	152
3.10	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	152
4	EL FIDEICOMITENTE	155
4.1	Historia y Desarrollo	155
4.2	El Administrador	161
4.3	El Desarrollador	162
4.4	Equipo de Administración, Equipo de Desarrollo, Comité de Inversiones, Consejo Asesor Independiente	166
4.5	Descripción del Negocio del Fideicomitente.....	175
4.6	Estatutos Sociales y otros Convenios del Fideicomitente	177
4.7	Auditores Externos.....	179
4.8	Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés	179
4.9	Inversiones Comprometidas	179
5	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE	181
6	CONSIDERACIONES FISCALES	182
7	PERSONAS RESPONSABLES.....	191
8	ANEXOS.....	198
8.1	Opinión legal.....	199
8.2	Reporte de Aseveraciones	200

“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 documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizado por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador o los Intermediarios Colocadores.”

1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Glosario de Términos y Definiciones

Salvo que se definan de otra forma en el presente, los términos con mayúscula inicial que se utilizan en este Prospecto y que se listan a continuación, tendrán los significados siguientes, mismos que serán igualmente aplicables a las formas singular, plural, masculina o femenina de dichos términos:

“Acta de Emisión”	Significa el acta en la que se documentará la declaración unilateral de la voluntad para emitir exclusivamente los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, que el Fiduciario suscriba en relación con cada Emisión, con la comparecencia del Representante Común, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. El Acta de Emisión se protocolizará ante fedatario público, para entregar un instrumento público a la CNBV a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7(VII)(6.6) de la Circular Única.
“Activos Inmobiliarios”	significan todas las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso; capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios y todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).
“Administrador”	Significa ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., o sus causahabientes o cesionarios, en su capacidad de administrador conforme al Contrato de Administración que se celebre en relación con cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
“Afilada”	Significa, respecto de cualquier Persona en particular, la Persona que, directa o indirectamente, Controle, sea Controlada o esté bajo Control común de dicha Persona.
“ALIGNMEX”	Significa el conjunto de personas morales, entre los que se incluyen al Administrador, Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar, así como cualquier subsidiaria y/o Afilada de éstas, vinculados entre sí por uno o más Funcionarios Clave que integrando un grupo de Personas o tienen el Control de las/los primeras(os).
“Aportación Mínima Inicial”	Significa la aportación que realicen los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente a cada una de las Emisiones al amparo del Programa, mediante la adquisición de dichos Certificados Bursátiles por el equivalente al 20% del Monto Máximo de la Emisión.

“Asamblea de Tenedores”	Significa una reunión de Tenedores celebrada en términos del Contrato de Fideicomiso, el Título el Acta de Emisión correspondiente a cada una de las Emisiones, la LMV y la LGTOC, en lo que esta última resulte aplicable.
“Auditor Externo”	Significa Mancera, S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited, o cualquier auditor externo sustituto contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, y que deberá dictaminar los estados financieros anuales de cada Fideicomiso por los ejercicios terminados cada 31 de diciembre.
“Autoridades”	Significa la CNBV y cualquier poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, dependencia, órgano, comisión, entidad, secretaria, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal, delegacional u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“CAGR”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3. Plan de Negocios – Panorama General de México del Sector” del presente Prospecto.
“CDMX”	Significa la Ciudad de México.
“Certificados Bursátiles” o “Certificados”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, no amortizables (incluyendo los Certificados Bursátiles Originales y los Certificados Bursátiles Subsecuentes), a los que se refieren los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1 y 68 de la LMV, así como al que se refiere el artículo 7, fracción VII de la Circular Única y la disposición 4.007.03 del Reglamento Interior de la BMV, a ser emitidos por el fiduciario de cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, bajo el mecanismo de prefindeamiento y/o bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, ya sea mediante oferta pública tradicional u oferta pública restringida, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título correspondiente a cada una de las Emisiones, la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
“Certificados Bursátiles Originales” o “Certificados Originales”	Significa conjuntamente, los Certificados Bursátiles a ser emitidos en una o varias series, ya sea bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y/o de prefindeamiento, según corresponda, ofrecidos mediante oferta pública tradicional y/u oferta pública restringida, colocados por el Fiduciario en la Fecha de Emisión Inicial, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa y, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
“Certificados Bursátiles Subsecuentes” o “Certificados Subsecuentes”	Significa los Certificados Bursátiles que sean emitidos por el fiduciario de cada Fideicomiso por virtud de las Llamadas de Capital, según se establezca en cada Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título, la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables, en cada una de las Fechas de Emisión Subsecuentes, que sean inscritos

(mediante la correspondiente actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles) en el RNV y listados en la BMV; en el entendido que, el nuevo Título incluirá (i) los Certificados Bursátiles Originales suscritos y pagados, y (ii) los Certificados Subsecuentes suscritos y pagados en Emisiones Subsecuentes.

- “Circular Única”** Significa las “Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores” publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido y serán modificadas de tiempo en tiempo.
- “Circular 1/2005”** Significa las “Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de crédito; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas, sociedades financieras de objeto limitado y la Financiera Rural, en las operaciones de fideicomiso”, emitidas por el Banco de México de fecha 17 de junio de 2005 y según la misma ha sido y sea modificada de tiempo en tiempo.
- “CNBV”** Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- “Coinversión”** Significa la obligación del Administrador y/o cualquiera de sus Afiliadas, así como del Desarrollador y/o cualquiera de sus Afiliadas de invertir con cada Fideicomiso directa o indirectamente a través de los Vehículos Paralelos o Afiliadas, por los montos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
- “Coinversionista”** Significa SiRenta, el Administrador y/o cualesquier de sus Afiliadas que inviertan en conjunto con el Fiduciario en cualquier Vehículo de Inversión, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, mediante la aportación de capital o en especie aportando activos al patrimonio del Vehículo de Inversión de que se trate.
- “Comisión de Administración”** Significa la contraprestación por los Servicios de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión de conformidad con el Contrato de Administración celebrado para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
- “Comisión por Incumplimiento”** Significa la comisión que deberá pagar el Tenedor calculada sobre el Monto Adicional Requerido no pagado desde la fecha del incumplimiento y hasta el día en que efectivamente se haga el pago de la Contribución Adicional, aplicando una tasa de interés del 15%, la cual deberá pagar cualquier Tenedor, con la finalidad de subsanar el incumplimiento antes de la terminación del Periodo de Cura.
- “Comité Técnico”** Significa el órgano creado en términos del Artículo 80 de la LIC, del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 2 de la Circular Única y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales al menos el 25% deberán ser Miembros Independientes de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.
- “Comité de Inversión”** Significa el órgano interno de ALIGNMEX conformado por el equipo del Administrador y ALIGNMEX, así como miembros externos a éstos, y cuyas facultades son, entre otras analizar las oportunidades de

inversión sobre los Activos Inmobiliarios, de acuerdo a los Lineamientos de Inversión, y en su caso, elaborar y efectuar recomendaciones de Inversión para que sean presentadas por el Administrador al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

“Compromiso por Certificado”

Significa el número de Certificados Bursátiles Subsecuentes a ser emitidos en una Emisión Subsecuente que un Tenedor tiene la obligación de suscribir y pagar con motivo de una Llamada de Capital por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente.

“Compromiso Total”

Significa el monto total que cada Tenedor estará obligado a aportar al Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, mediante la suscripción y pago de Certificados Bursátiles en cada Fecha de Emisión, según corresponda.

“Conducta Inhabilitadora”

Significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité Técnico actuando en tal carácter), fraude, dolo, mala fe o negligencia de o por dicha Persona, o el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo, así como la actuación en violación de la legislación y Regulación; y con respecto a cualquier miembro del Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo, mala fe, o negligencia según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de parte de un tribunal competente.

"CONSAR"

Significa la Comisión Nacional de Ahorro para el Retiro.

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" o "Fideicomiso"

Significa, según el contexto lo requiera, el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, administración y pago, y sus respectivos anexos, que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

"Contrato de Administración"

Significa el contrato de administración celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, con la comparecencia del Representante Común para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

“Contrato de Colocación”

Significa el contrato de colocación que sea celebrado de tiempo en tiempo entre el Fiduciario, los Intermediarios Colocadores y el Fideicomitente, para la colocación y oferta pública de los Certificados Bursátiles en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

“Contrato de Inversión”

Significa todos y cada uno de los contratos, convenios, resoluciones, actas, documentos, escrituras e instrumentos públicos y demás actos jurídicos, cualquiera que sea el nombre con el cual se les denomine, que evidencien el acuerdo de voluntades respecto de los términos y condiciones conforme a los cuales el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa, ya sea directa o indirectamente a través de Vehículos de Inversión, llevará a cabo una Inversión.

“Contribuciones Adicionales”	Significa las contribuciones en efectivo que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la suscripción y pago de Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan con motivo de una Llamada de Capital mismas que, en conjunto con la Contribución Inicial, no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor, cantidad que se determinará mediante la multiplicación del precio de colocación de cada Certificado Subsecuente a ser emitido en la Llamada de Capital de que se trate, por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que dicho Tenedor haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva.
“Contribuciones Iniciales”	Significa la cantidad que deberá pagar cada uno de los Tenedores como valor de suscripción de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente, la cual representará el 20% del Compromiso Total de cada Tenedor, en el entendido que estas contribuciones no computarán para el cálculo de la Distribución Preferente sino hasta que estas Contribuciones Iniciales hayan sido efectivamente invertidas.
“Control”	Tendrá el significado que se le atribuye en el Artículo 2, fracción III de la LMV.
“CRS”	Significa el “Estándar para el intercambio automático de información sobre cuentas financieras en materia fiscal” (incluso los comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países del G20, y el “Acuerdo multilateral entre autoridades competentes para el intercambio automático de información financiera para efectos fiscales”, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.
“Cuentas”	Tendrá el significado que se le atribuya en cada uno de los Fideicomisos que documenten las Emisiones al amparo del Programa.
“Daños”	Tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN” – 3.1. Descripción General” del presente Prospecto.
“Desarrollador”	Significa SIRENTA, S. de R.L. de C.V., o sus causahabientes o cesionarios, exclusivamente en su calidad de desarrollador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del contrato de prestación de servicios de desarrollo y como Coinversionista en futuras Emisiones.
“Día Hábil”	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito o las casas de bolsa en México, abran al público sus puertas, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
“Dilución Punitiva”	Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión

	<p>Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, en los términos establecidos en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.</p>
“Distribución por Cambio de Administrador”	<p>Significa la distribución que el Administrador saliente o el Fideicomisario en Segundo Lugar, o cualquier otra Afiliada de ALIGNMEX, según sea determinado por el Administrador saliente, tendrá derecho a recibir del Fiduciario o el Vehículo de Inversión correspondiente, en caso de destitución del Administrador sin causa, la cual será calculada en los términos establecidos en cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.</p>
“Distribuciones a los Tenedores”	<p>Significa el pago de Efectivo Distribuible que, en su caso, se realice a los Tenedores en los términos que se establezcan en un Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa.</p>
“Distribuciones”	<p>Significa, conjuntamente, las Distribuciones a los Tenedores y las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar.</p>
“Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar”	<p>Significa los montos de Efectivo Distribuible que el Fideicomisario en Segundo Lugar reciba ya sea del Fiduciario o del Vehículo de Inversión correspondiente como Distribución No Preferente y Distribución Excedente, y en su caso, la Distribución por Cambio de Administrador.</p>
“Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa”	<p>Significa el Contrato de Fideicomiso correspondiente, el Acta de Emisión correspondiente, el Contrato de Administración correspondiente, el Título correspondiente, el Prospecto, el Suplemento y cualesquiera otros documentos en que consten los términos y condiciones de la Emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.</p>
“Dólar”, “Dólares”, “Dls.” o “US\$”	<p>Significa dólares americanos, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.</p>
"Efectivo Distribuible"	<p>Significa el monto de flujos determinado por el Administrador en cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, para realizar las Distribuciones a los Tenedores, según corresponda.</p>
"Efectivo Excedente"	<p>Significa el monto excedente que resultará después de que se cubran en su totalidad los Gastos del Fideicomiso, así como para la realización de Inversiones Adicionales. El Efectivo Excedente deberá ser reembolsado a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.</p>
“Emisión”	<p>Significa la o las emisiones al amparo del Programa de Certificados Bursátiles que el Fiduciario lleve a cabo, de conformidad con las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión correspondiente, en términos de la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables, incluyendo los Certificados Originales correspondientes a la Emisión Inicial correspondiente y los Certificados Subsecuentes a las Emisiones Subsecuentes.</p>
“Emisión Inicial”	<p>Significa la o las emisiones al amparo del Programa, por el monto de la Aportación Mínima Inicial que deberán realizar los Tenedores por la suscripción y pago de los Certificados Bursátiles, por medio de oferta pública tradicional o restringida, a ser listados en la BMV realizada en</p>

la Fecha de Emisión Inicial correspondiente, con intervención de los Intermediarios Colocadores.

“Emisiones Subsecuentes”

Significan cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles Subsecuentes que dará lugar a las actualizaciones de la Emisión correspondiente, conforme a las cuales se adherirán Certificados Subsecuentes, lo anterior cada vez que se realice una Llamada de Capital, mediante las correspondientes actualizaciones de la inscripción en el RNV; en el entendido que la totalidad de las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial respecto a los Certificados Bursátiles serán hasta por el Monto Máximo de la Emisión correspondiente.

“EMISNET”

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

“Estados Unidos”

Significa Estados Unidos de América.

“Evento de Incumplimiento”

Tendrán el significado que se les atribuya en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Los eventos que podrían incluirse se encuentran, de manera enunciativa mas no limitativa, incumplimiento por parte del Administrador para realizar las desinversiones a la Fecha de Vencimiento correspondiente, la remoción del Administrador con causa, y que el Fideicomiso correspondiente haya sido disuelto, liquidado o declarado en concurso mercantil.

“Evento de Sustitución del Administrador”

Tendrán el significado que se le atribuya en el Contrato de Administración correspondiente a cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

“FATCA”

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

“Fecha de Contribución Adicional”

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

“Fecha de Depósito”

Significa, según el contexto lo requiera, la fecha en la que el Fiduciario deberá realizar, con cargo a las Cuentas, el depósito de las cantidades que el Administrador le instruya por escrito a efecto de

	<p>pagar Gastos del Fideicomiso, constituir Reservas, llevar a cabo Inversiones de Efectivo e Inversiones, realizar Distribuciones a los Tenedores, realizar las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar y realizar los demás pagos exigibles y transferencias de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o que sean necesarias a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso.</p>
“Fecha de Emisión Inicial”	<p>Tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.</p>
“Fecha de Vencimiento”	<p>Tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.</p>
“Fideicomisarios”	<p>Significa conjuntamente los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar.</p>
“Fideicomisario en Primer Lugar”	<p>Significan los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.</p>
“Fideicomisario en Segundo Lugar”	<p>Significa ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., o sus causahabientes, cesionarios, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.</p>
“Fideicomiso de Inversión”	<p>Significa un contrato de fideicomiso regido por leyes mexicanas y demás Regulación aplicable, celebrado por el fiduciario de cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, como fideicomitente, y cualquier institución de banca múltiple o casa de bolsa, como fiduciario, cuyo fin principal sea realizar, directa o indirectamente, Inversiones para beneficio de cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.</p>
“Fideicomiso Emisor” o “Emisor”	<p>Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, Administración y Pago que se constituya para documentar cada una de las Emisiones al amparo del Programa, según el mismo sea modificado, total o parcialmente.</p>
“Fideicomitente”	<p>Significa ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., o sus causahabientes o cesionarios.</p>
“Fiduciario”	<p>Significa CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra institución fiduciaria, actuando en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos de cada Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.</p>
“Fines del Fideicomiso”	<p>Tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.</p>

“Funcionarios Clave”	Significan los señores Roberto Ordorica Barrera, Cristian Pablo Folino Di Filippo, y Octavio González Ochoa Alemán, y cualquier otra persona que sea designada con tal carácter ya sea en forma adicional o en sustitución de alguno de los indicados, conforme al Contrato de Administración que se celebre para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
“Gastos del Fideicomiso”	Significa la referencia conjunta a los gastos de las Inversiones, gastos de emisión y colocación, y los gastos de mantenimiento, correspondientes a cada una de las Emisiones.
“Indeval”	Significa la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
“Intermediarios Colocadores”	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver e Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Interacciones.
“Inversiones”	Significan los proyectos e inversiones que realice el Fiduciario de cada una de las Emisiones al amparo del Programa, ya sea directa o a través de uno o varios Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, en los términos establecidos en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
“Inversiones Adicionales”	Significa el incremento en el monto de Inversión respecto de una Persona Promovida, en la cual se haya realizado una Inversión, así como el cumplimiento a los compromisos de inversión o financiamiento asumidos por cada Fideicomiso directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión y éstos a su vez a través de Personas Promovidas, respecto de los Activos Inmobiliarios.
“Inversiones de Efectivo”	Significa las Inversiones que realice el Fiduciario en ciertos instrumentos de renta o deuda que se especifiquen en los Documentos de Emisión para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
“Inversionistas Calificados”	Significa el inversionista calificado que pueda participar e invertir en ofertas públicas restringidas, en términos del Artículo 2, fracción XVI de la LMV y en el Artículo 1, fracción XV, inciso (c) de la Circular Única.
“Inversionistas Institucionales”	Tendrá el significado que se le atribuye en el Artículo 2, fracción XVII de la LMV.
“ISR”	Significa el Impuesto sobre la Renta.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
“LGTOC”	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada en cualquier momento.

“Lineamientos de Inversión”	Significan aquellos parámetros establecidos por el Administrador y que deberán ser previamente aprobados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en cada una de las Emisiones al amparo del Programa y que utilizará el Fideicomiso en cada una de las Emisiones al amparo del Programa para realizar directa o indirectamente las Inversiones, a ser especificados en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
“LISR”	Significa Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada en cualquier momento.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada en cualquier momento.
“Llamadas de Capital”	Significa la solicitud que realice el fiduciario de un Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, de conformidad con las instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador (con copia al Representante Común) en los términos establecidos en cada Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de llamadas de capital al cierre de operaciones de la fecha de registro correspondiente, se obligue a suscribir en la fecha límite de suscripción, y posteriormente suscriba y pague en la fecha de emisión subsecuente, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente mediante la entrega de la contribución adicional.
“LMV”	Significa Ley del Mercado de Valores, según sea modificada o adicionada en cualquier momento.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella persona física que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará conforme a lo establecido en el artículo 64-Bis 1 y demás aplicables de la LMV, así como el artículo 7, fracción VII y demás aplicables de la Circular Única, es decir, respecto del Fideicomitente, del Administrador y de las Personas Promovidas.
“Monto Inicial de Emisión”	Significa la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el fiduciario del Fideicomiso en alguna fecha inicial de cada una de las Emisiones como resultado de la Emisión inicial correspondiente.
“Monto Máximo de la Emisión”	Significa el monto máximo que se señale en el Suplemento correspondiente; en el entendido que el Monto Máximo de la Emisión se verá reducido de manera proporcional, en la medida que los tenedores de los Certificados Bursátiles no participen en cualquier Emisión Subsecuente respecto de una Llamada de Capital.
“Parte Relacionada”	Tiene el significado que se le atribuye en la fracción XIX del Artículo 2º de la LMV.
“Patrimonio del Fideicomiso”	Tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

“Periodo de Inversión”	Significa el periodo que iniciará en la fecha inicial de cada Emisión correspondiente y concluirá dependiendo de los supuestos y plazos que se determinen en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa y se detallen en los Suplementos y Títulos correspondientes.
“Periodo Inicial”	Significa el periodo que comenzará en la fecha inicial de cada Emisión correspondiente y terminará en la primera fecha de emisión subsecuente correspondiente.
“Persona”	Significa cualquier persona física, persona moral, incluyendo Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados, asociación en participación, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.
“Persona Cubierta”	Significa el Fideicomitente, el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador o del Fideicomitente), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes de ALIGNMEX y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, el Representante Común y cada uno de sus respectivos funcionarios, consejeros, empleados, agentes, apoderados y delegados fiduciarios; cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité Técnico y del Comité de Inversión, y cualquier otra Persona designada por el Administrador como Persona Cubierta que preste sus servicios, a solicitud del Administrador, en representación del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión.
“Persona Promovida”	Significa una Persona mexicana (incluyendo fideicomisos) en la cual el Fideicomiso (directamente o a través de un Vehículo de Inversión) realice una Inversión cumpliendo con (i) los Lineamientos de Inversión, y (ii) el proceso de aprobación de Inversiones.
“Peso”, “Pesos” “Ps.” o “\$”	Significan pesos, la moneda de curso legal en México.
“Programa”	Significa el programa de Certificados Bursátiles que se describe en el presente Prospecto y al amparo del cual el fiduciario podrá realizar Emisiones, autorizado por la CNBV mediante oficio No. 153/10261/2017 de fecha 16 de mayo de 2017.
“Proveedor de Precios”	Significa el proveedor de precios autorizado por la CNBV, que, en su caso, contrate el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico, para, de tiempo en tiempo, llevar a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles en cada Emisión.
“Prospecto”	Significa el presente prospecto de colocación de Certificados Bursátiles.
“Reglamento Interior de la BMV”	Significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín Bursátil de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo ha sido o sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.
“Regulación”	Significa respecto de cualquier circunstancia descrita en los Documentos de la Emisión, cualquier ley, norma, reglamento, código, disposición de

carácter general, regla o cualquier otra disposición aplicable en México a dicha circunstancia.

“Renta”	Significa el ingreso que genera cualquier proyecto en el cual se tengan Activos Inmobiliarios destinados para ser rentados.
“Representante Común”	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero y/o cualquier otra institución financiera autorizada por el Emisor y el Administrador para actuar como representante común de los Tenedores, según se determine para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“Servicios de Administración”	Significa los servicios que serán proporcionados por el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración que se celebre para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
“SIEFORES”	Significa las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro.
“SIRENTA”	Significa SIRENTA, S. de R.L. de C.V., así como sus Afiliadas y Subsidiarias.
“Subsidiaria”	Significa, respecto de cualquier Persona, cualquier entidad en que dicha Persona o cualquiera de sus Subsidiarias, sea propietaria o tenga la facultad de votar más del 50% de los valores o títulos representativos del capital social de dicha entidad, teniendo así poder general de voto para participar en la elección del órgano de administración de dicha entidad.
“Suplemento”	Significa cualquier suplemento informativo al presente Prospecto que se prepare en relación con una Emisión y que contenga las características correspondientes a una emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
“STIV-2”	Significa el Sistema de Transferencia Información sobre Valores de la CNBV, para el envío de información y demás propósitos que se establecen en la Circular Única.
“Tenedores”	Significan los Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados propietarios de uno o más de los Certificados Bursátiles o sus respectivos sucesores, causahabientes o cesionarios.
“Título”	Significa cada uno de los títulos que documenten una Emisión de Certificados Bursátiles que el Fiduciario lleve a cabo de conformidad con el Programa, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64 y demás aplicables de la LMV; del artículo 7, fracción VII, inciso (b) de la Circular Única y será suscrito y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.
“TIE28”	Significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de 28 días que publica periódicamente el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier tasa que la suceda o sustituya.
“UDIs”	Significa la unidad de cuenta llamada “Unidades de Inversión” que se establecen en el “Decreto por el que se establecen las obligaciones que

podrán denominarse en Unidades de Inversión y reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Fiscal de la Federación y de la Ley del Impuesto sobre la Renta” publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1º de abril de 1995.

“Valor de las Inversiones”

Significa el valor de mercado más reciente de las Inversiones determinado por el Valuador Independiente que se realicen en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

“Valuador Independiente”

Significa la sociedad que sea contratada por el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico a sugerencia del Administrador, para realizar la valuación de las Inversiones.

“Vehículo de Inversión”

Significa cualquier fideicomiso de mexicano creado con el propósito específico para que cada Fideicomiso realice, una Inversión (en el entendido que, para efectos de claridad, los Lineamientos de Inversión, proceso de aprobación de Inversiones y demás disposiciones aplicables a Inversiones en Personas Promovidas, sólo serán aplicables a Inversiones en Activos Inmobiliarios o en Personas Promovidas, pero no al Vehículo de Inversión que lleve a cabo la misma o al invertir un Vehículo de Inversión en otro Vehículo de Inversión).

“Vehículo Paralelo”

Significa el ALIGNMEX Capital Manager, S. de R.L. de C.V., directa o indirectamente, a través de cualquiera de sus Afiliadas.

“Vivienda en Renta”

Significa cualquier vivienda que sea, directa o indirectamente, comprada, financiada o construida por el Fideicomiso con el fin de ser arrendada a un tercero.

“Zona Metropolitana de la Ciudad de México” o “ZMCM”

Significa el área geográfica definida por el INEGI, que comprende los 16 municipios de la Ciudad de México, los 59 municipios conurbados del Estado de México y 1 municipio del Estado de Hidalgo; misma que podrá ser ajustada de tiempo en tiempo por el Administrador, para efecto de hacer más eficiente la estrategia de Inversión.

1.2 Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un breve 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 y está sujeto a las modificaciones que puedan realizarse y se deber analizar de manera completa con el resto de la información contenida en este Prospecto y en los Suplementos correspondientes. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este Prospecto y los Suplementos correspondientes, incluyendo la Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. Factores de Riesgo”, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.



Introducción





Los recursos que se obtengan en cada Emisión al amparo del Programa y colocación de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto y los Suplementos correspondientes serán utilizados para realizar Inversiones en Activos Inmobiliarios, primordialmente para la adquisición, arrendamiento, diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión y financiamiento de proyectos de Vivienda en Renta, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Para cada Emisión al amparo del Programa, ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., constituirá un fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios en el que invertirá ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, o cualquier tercero, que principalmente realizarán inversiones en cualquier tipo de adquisición o inversión en Activos Inmobiliarios ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, o bien, en la participación en fideicomisos mexicanos o financiamiento otorgado cuyos recursos, activos o producto sean utilizados principalmente en inversiones en Activos Inmobiliarios o para el desarrollo, adquisición, arrendamiento, diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, y financiamiento de Proyectos de Vivienda para Renta y cualquier otra clase de Activo Inmobiliario que complemente y apoye la estrategia de vivienda propuesta por el Administrador dentro de los Documentos de la Emisión.

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

Partes

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en cada Emisión al amparo del Programa
	ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V.	Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar, Administrador y Coinversionista
	SiRENTA, S. de R.L. de C.V.	Desarrollador Coinversionista

	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple	Fiduciario
	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver	Intermediario Colocador
	Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Interacciones	Intermediario Colocador
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común

Descripción de la Oportunidad

El propósito de la operación es la creación de uno o varios Fideicomisos Emisores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, que invertirán los recursos de las Emisiones que realicen al amparo del Programa, directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión (en el entendido que cualquier Vehículo de Inversión podrá a su vez invertir en otros Vehículos de Inversión) siguiendo las instrucciones del Administrador, en Activos Inmobiliarios, primordialmente para la adquisición, arrendamiento, diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión y financiamiento de Proyectos de Vivienda en Renta, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en cada caso, de conformidad con los Lineamientos de Inversión y los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

El sector de Vivienda en Renta en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México tiene enormes expectativas de crecimiento. Las tendencias positivas para los próximos años, asociadas a la demanda de vivienda, responden a una serie de factores:

- el adecuado manejo macroeconómico del país, que permite generar un grado de estabilidad económica importante;
- la mejora sostenida del ingreso per cápita de la población y el nivel de empleo;
- mayor movilidad de los segmentos socioeconómicos medios y medio altos;
- los altos índices de natalidad registrados en las décadas de los setenta, ochenta y en la primera mitad de la década de los noventa, que han derivado en un perfil demográfico joven;
- el ciclo de vida de las personas y las nuevas tendencias culturales y sociales; y
- el incremento en la utilización de activos inmobiliarios como productos de inversión.

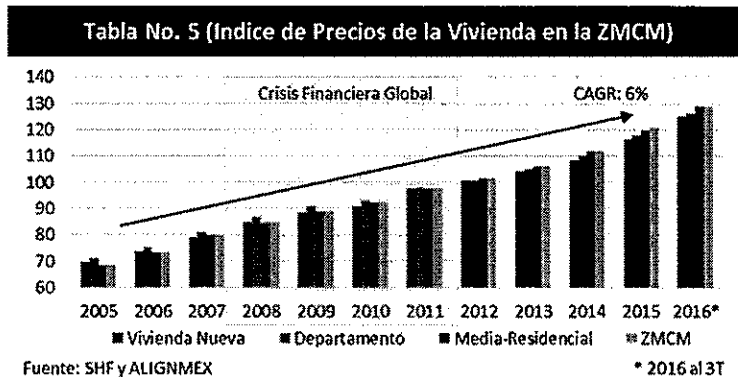
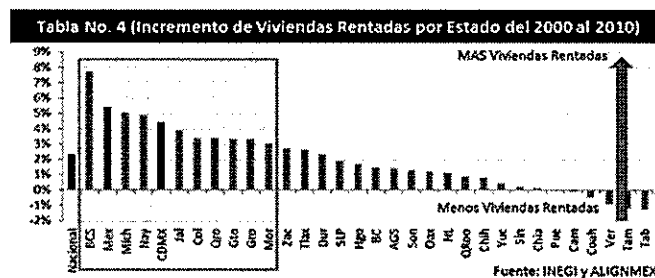
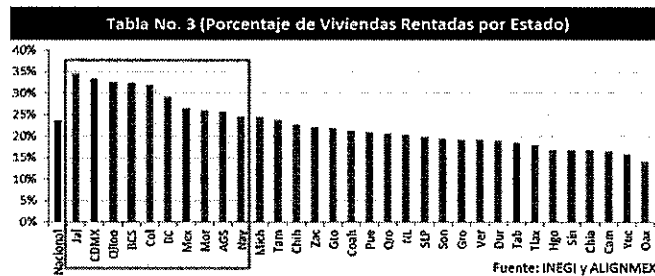
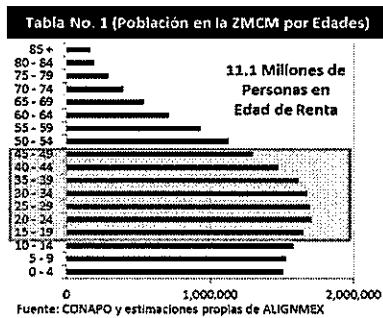
El Administrador considera que México produce y continuará produciendo oportunidades únicas en el sector de Vivienda en Renta, primordialmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México para inversionistas con horizontes de inversión a largo plazo que estén verticalmente integrados, tales como las que esperamos proveer al Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa. El Administrador cree que:

- la oferta de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México sigue siendo insuficiente para satisfacer la demanda actual y futura;

- la limitada capacidad de las empresas de vivienda, motivada por cambios en el entorno normativo, está creando una oportunidad atractiva para que los inversionistas participen en el sector de Vivienda en Renta; y
- la escasa participación de inversionistas institucionales en el sector de Vivienda en Renta ha propiciado que dichos activos se vuelvan atractivos desde el punto de vista de valuación y rendimientos esperados.

La política de vivienda en México está anclada en la idea de que la vivienda vertical es el pilar de una economía en crecimiento y que sirve de cimiento para la creación de nuevos vecindarios con una alta calidad, económicamente sustentables y que crearán un ambiente más sano para las familias mexicanas. El desarrollo de la vivienda en México apunta a contener la expansión territorial y consolidar el núcleo urbano. Este modelo apunta a la optimización de la infraestructura existente, los servicios y las reservas de tierra.

El Administrador espera tener la oportunidad de ser un importante actor en el sector de Vivienda en Renta y cree tener una ventaja competitiva al estar verticalmente integrados y al realizar Inversiones en las que contribuimos de forma importante en las etapas tempranas de diseño de estructura, términos y condiciones, garantías y rentabilidad, permitiéndonos minimizar los riesgos asociados a la construcción y desarrollo de dichos Activos Inmobiliarios y concentrarnos en velar por la calidad de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa, ofreciendo servicios que están sustentados en procesos de negocios comprobados y que alinean nuestros intereses con los Fideicomitentes.



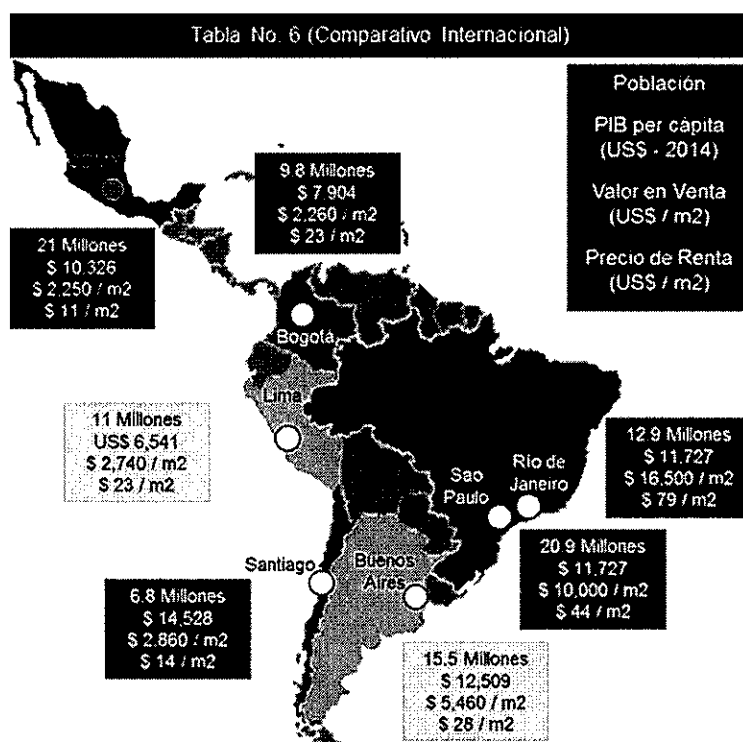


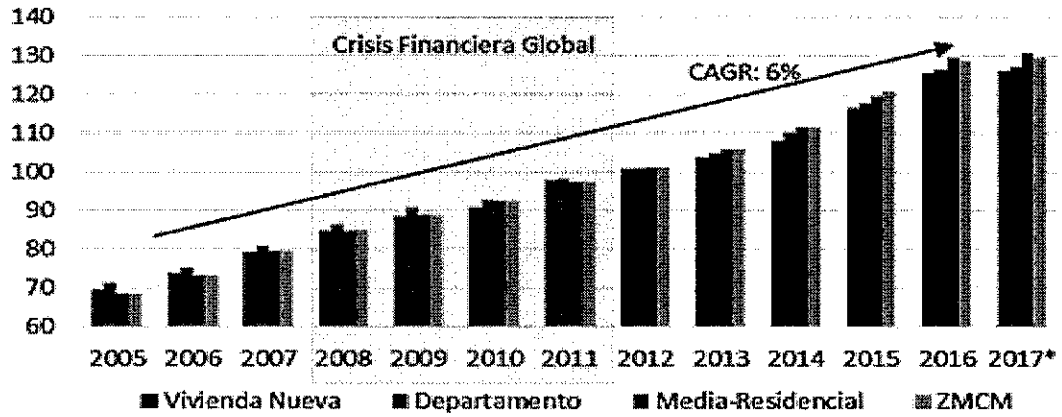
Tabla No. 7

Estimación de la Demanda	2000 - 2010	al 2020	al 2030
Población ZMCM	20,116,842	21,726,189	22,732,031
Crecimiento Poblacional	1,720,165	1,609,347	1,005,842
Crecimiento Anual Promedio	0.90%	0.77%	0.61%
Estimación Tamaño de los Hogares	3.92	3.75	3.50
Hogares Adicionales al Año	43,882	42,916	37,360
% de Viviendas Adicionales Rentadas	51%	51%	51%
Hogares que Demandarán Vivienda en Renta al Año	22,380	21,887	19,054

Fuente: INEGI, CONAPO y ALIGNMEX

A continuación se presentan tablas con los valores de la vivienda en México (en Pesos y en Dólares), incluyendo (i) el índice de precios de la vivienda en la ZMCM, (ii) el porcentaje de crecimiento de precios de la vivienda en la ZMCM, y (iii) la relación entre el tipo de cambio y los precios de la vivienda en la ZMCM:

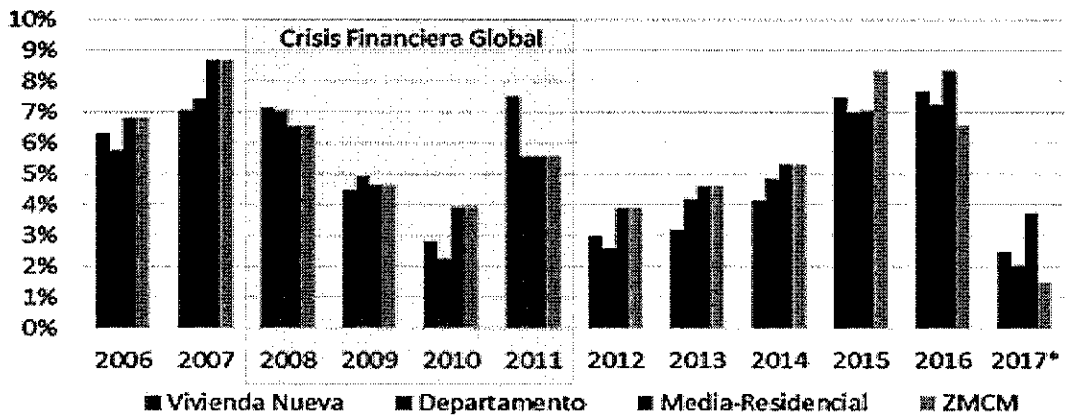
Índice de Precios de la Vivienda en la ZMCM



Fuente: SHF y ALIGNMEX

* 2017 al 1T

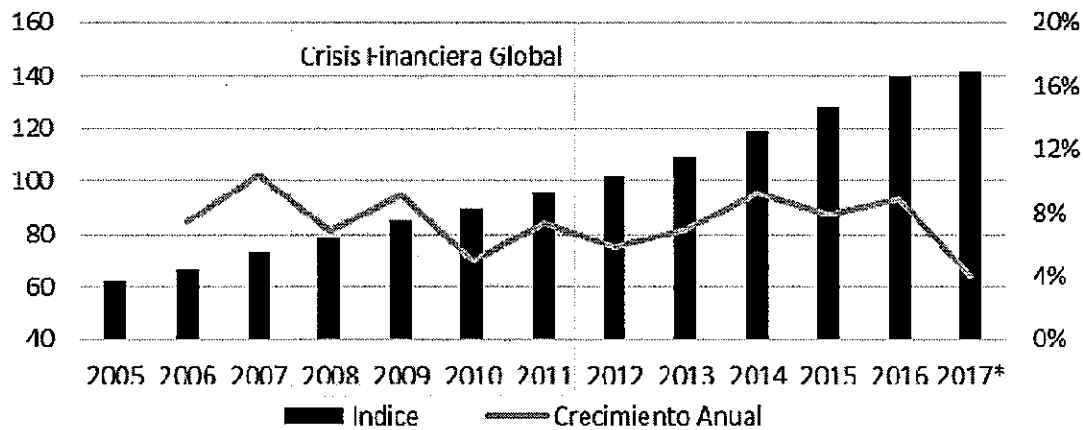
Crecimiento % de Precios de la Vivienda en la ZMCM



Fuente: SHF y ALIGNMEX

* Crecimiento del 1T17 Anualizado

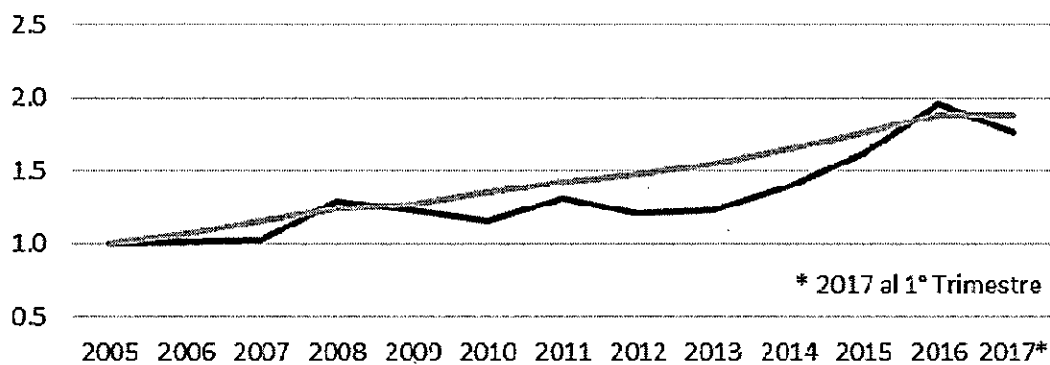
Indice de Precios de la Vivienda en la CDMX



Fuente: SHF y ALIGNMEX

* Índice al 1T17 y Crecimiento del 1T17 Anualizado

Relación entre Tipo de Cambio y Precios de la Vivienda en la ZMCM



Fuente: SHF y ALIGNMEX

— USD MXN — Índice ZMCM (MXN)

El Administrador

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., actuando, en caso de ser designado, exclusivamente en su calidad de Administrador del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Administración que sea celebrado en relación con cada Emisión al amparo el Programa. El Administrador es una afiliada de ALIGNMEX. ALIGNMEX es una administradora de fondos inmobiliarios de origen mexicano con socios institucionales de clase mundial enfocados en desarrollar programas de inversión inmobiliaria en México frente al cambiante panorama internacional, así como en contribuir al crecimiento y futuro desarrollo de México. El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada controlada por un grupo de socios en el que participan en partes iguales ALIGNMEX Partners, LP, una empresa especializada en compra y venta de inmuebles, arrendamientos, promoción de proyectos inmobiliarios, administración de propiedad y asesoría en México, fundada por Roberto Ordorica y Salvador Magaña, después de una larga y exitosa trayectoria corporativa en prestigias empresas como JPMorgan, Prudential Real Estate Investors, Hines y Pulte Homes, entre otras, y BIT Alignmex GP Investors, LLC, una empresa multinacional de origen estadounidense especializada en inversiones inmobiliarias en América del Norte, con un monto comprometido de más de US\$6,000 millones en oficinas, vivienda en renta, naves industriales, comercial, senior living, estacionamientos y bancos de tierra. Para mayor detalle de la experiencia que tiene ALIGNMEX y sus socios, consultar la Sección “4 ALIGNMEX - 4.1. Historia y Desarrollo” del presente Prospecto.

Con excepción de aquellas decisiones reservadas para la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, el Administrador será responsable de la administración continua del Fideicomiso que documente cada Emisión, incluyendo el desarrollo, la implementación y la estrategia de inversión de cada Fideicomiso, así como la aprobación de las Inversiones, desinversiones y de las decisiones para llevar a cabo las mismas, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión al amparo del Programa.

El Administrador actuará en conformidad con el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión al amparo del Programa, y será quien realice los Servicios de Administración a favor de cada Fideicomiso. El Administrador tendrá, sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso de cada Emisión, según corresponda, las facultades más amplias para instruir al Fiduciario en relación con la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la consecución de los Fines del Fideicomiso, según se describa en el Fideicomiso, Suplemento y el Título de cada Emisión.

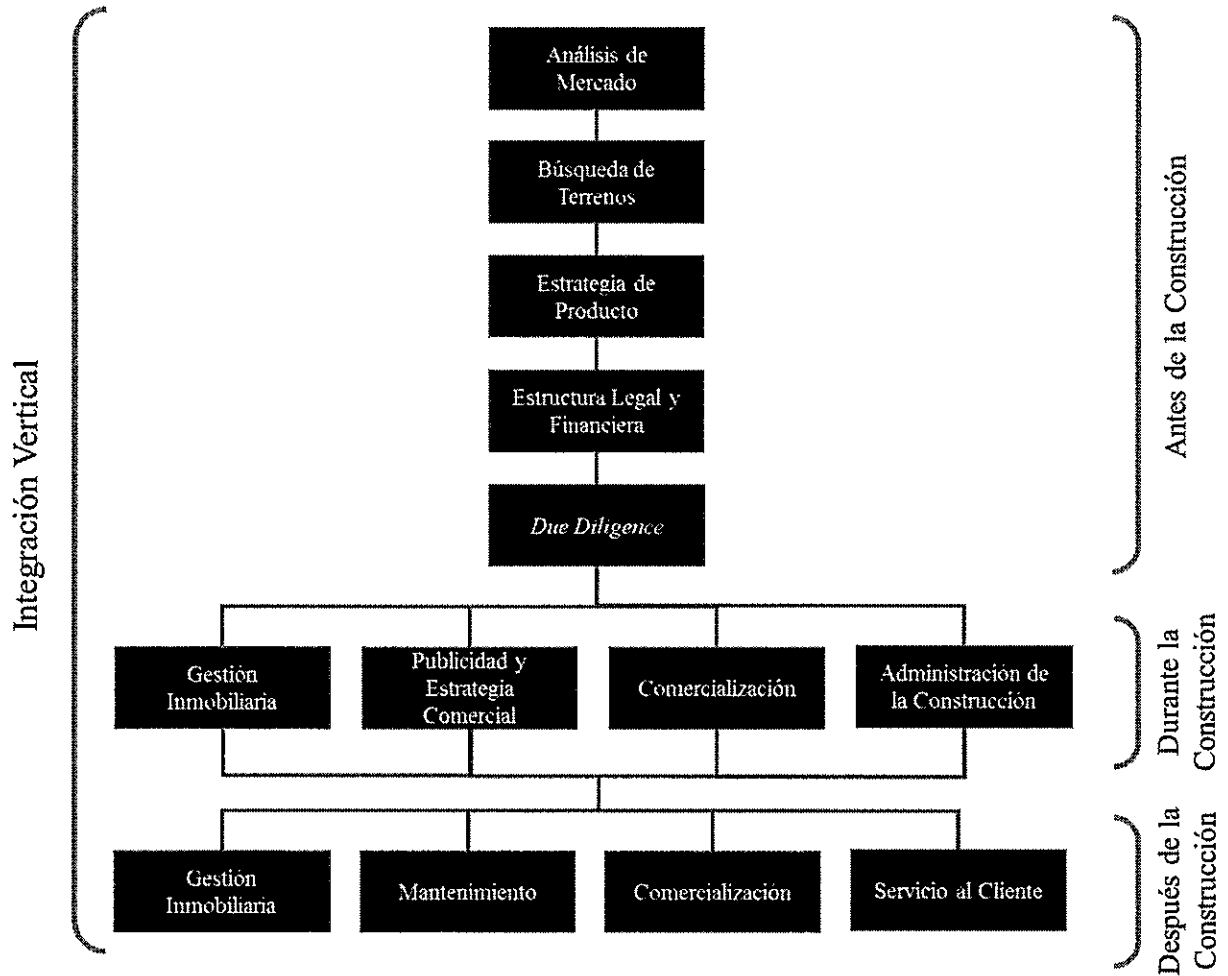
Las actividades del Administrador y sus Afiliadas serán dirigidas por los miembros del equipo de administración. Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al Fiduciario del Fideicomiso, el Administrador podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso y por los Vehículos de Inversión. En términos generales, la experiencia y el conocimiento local del equipo de administración y los Funcionarios Claves, en conjunto con las credenciales y la plataforma del Administrador y sus Afiliadas, ofrecen la combinación ideal para alcanzar los objetivos del Fideicomiso. Para mayor detalle de la experiencia que tiene el equipo de administración, consultar la Sección “4 ALIGNMEX - EL ADMINISTRADOR – 4.4 Equipo de Administración, Equipo de Desarrollo, Comité de Inversiones, Consejo Asesor Independiente” del presente Prospecto.

La visión del Administrador es convertirse en los líderes de los mercados en los que desarrollan y adquieren propiedades inmobiliarias. Su misión es ser uno de los principales administradores de fondos inmobiliarios para inversionistas institucionales y/o calificados en México, creando valor para los clientes, mediante un enfoque de servicios integrados y enfocados en resultados. Para cumplir con esta visión y misión, el Administrador ha establecido una serie de valores para lograrlo, tales como: (i) Servicio. Siempre ponen los intereses de los clientes primero y valoran y esfuerzan por crear relaciones de largo plazo; (ii) Confianza. Se esfuerzan por hacer lo que es correcto y dan prioridad en ganarse la confianza de los que lo rodean; (iii) Compromiso. Ejecutan las estrategias de inversión con consistencia gracias a un sólido gobierno corporativo, producto de una composición accionaria sólida y la dedicación y el enfoque de un equipo de gestión comprometido a largo plazo; (iv) Trabajo en equipo. Están comprometidos con la creación de una cultura que atrae, emplea y retiene a personas con el más alto grado de talento que saben trabajar en equipo; (v) Calidad. Están comprometidos con la calidad y cuidan cada uno de los detalles en todo lo que hacen; (vi) Innovación. Creen que el valor se obtiene a través de la experiencia y el conocimiento, estrategias de inversión con substancia, una visión clara y el trabajo constante; y (vii) Liderazgo. Aceptan el reto de procurar ser líderes de su industria con humildad, siempre dispuestos a incorporar las mejores prácticas, sin dejar de tener el hambre y manteniendo un constante espíritu empresarial.

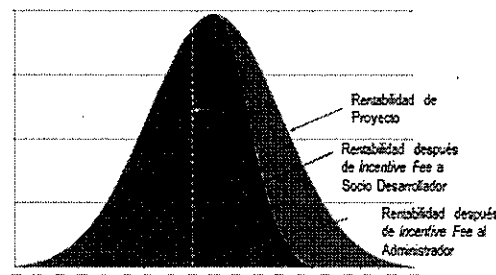
El Desarrollador

El desarrollo de proyectos inmobiliarios se caracteriza por un proceso de negocio que contempla el estudio del mercado inmobiliario, la elección de los terrenos, su financiamiento y adquisición, el diseño de arquitectura y urbanismo, la administración de la construcción, la comercialización, la renta y la venta, siempre con un enfoque de servicio al cliente. La ejecución de las distintas etapas puede variar según el grado de integración del desarrollador. Por lo tanto, ALIGNMEX considera que la integración vertical es un factor estratégico que permite maximizar el potencial de ingresos de cada Inversión y la creación de valor.

ALIGNMEX considera que la integración vertical es un factor estratégico que permite maximizar el potencial de ingresos de cada inversión y la creación de valor para sus inversionistas.



Los administradores de fondos que dependen de un socio desarrollador suelen producir “costos dobles” y otras duplicidades de servicios/comisiones para sus inversionistas que resultan en una importante merma al rendimiento final que reciben sus inversionistas. El estar verticalmente integrados nos permite evitar temas de compensación derivados de “costos dobles”.



Plataforma de Inversión que Evita “Costos Dobles”

El Administrador considera que el desarrollo, operación y administración de proyectos de Vivienda en Renta es una labor intensiva que requiere control absoluto, altos estándares de calidad y un compromiso de servicio. En

respuesta a esto, en 2015 ALIGNMEX y sus socios fundaron una empresa llamada SiRENTA para permitirles tener un control más riguroso de procesos operativos, de atención a clientes, de arrendamiento y de servicio en general en proyectos de Vivienda en Renta. SiRENTA es una empresa inmobiliaria que ofrece una amplia gama de servicios de desarrollo, manejo y administración de propiedades, generando economías de escala, aumentando la vida útil de las Inversiones y maximizando la satisfacción de clientes, lo que se traduce en beneficios y ahorros para el Fideicomiso.

SiRENTA, actuando exclusivamente en su calidad de Desarrollador de conformidad con el contrato de prestación de servicios de desarrollo, será el Desarrollador exclusivo del Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa. El Desarrollador es una afiliada de ALIGNMEX. La actividad principal de SiRENTA incluye el desarrollo de Vivienda en Renta y la gestión integral de inmuebles propiedad de ALIGNMEX y/o sus afiliadas.

La visión de SiRENTA es proveer soluciones habitacionales accesibles y de calidad, asegurando la creación de valor por medio de una estrategia orientada al servicio y la atención al cliente. Para lograr cumplir con esta visión, SiRENTA ha diseñado un eficiente modelo de negocio, integrando la mayoría de las etapas y procesos que contempla el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en que participa, incluyendo la búsqueda de terrenos, desarrollo y supervisión de la construcción, comercialización y administración de sus proyectos.

Actualmente, SiRENTA está enfocada en desarrollar proyectos inmobiliarios en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La Zona Metropolitana de la Ciudad de México es el mercado de vivienda más importante de México. Esta zona actualmente está bien posicionada para crecer. Creemos que su economía y las políticas macroeconómicas prudentes, el entorno económico estable y el sólido marco institucional sostendrán este crecimiento a futuro.

El mercado de vivienda de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México es un mercado atomizado y los desarrolladores de vivienda para venta son muchos y diferentes en cada delegación o municipio. Sin embargo, no existen muchos competidores institucionales que operan en el segmento de Vivienda en Renta, lo cual permitirá a SiRENTA obtener un posicionamiento de mercado importante y con espacio para convertirse en el líder del mercado de Vivienda en Renta en zonas geográficas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que SiRENTA considera estratégicas. Consistente con este objetivo, SiRENTA procurará ofrecer a sus clientes un amplio número de proyectos con distintas ubicaciones y precios en una misma delegación o municipio. De esa manera, SiRENTA espera ganar presencia, flexibilidad y visibilidad por parte del mercado.

El mercado objetivo de SiRENTA está compuesto por personas que valoran una mejor calidad de vida y que reconocen que la calidad debe ser un atributo importante en el servicio que reciben al rentar una vivienda y un diferenciador al comparar la oferta de vivienda disponible. SiRENTA ofrece Viviendas en Renta con una alta relación precio/calidad a las personas de los estratos medios y medios altos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Conforme a la clasificación propia de SiRENTA, los estratos medios implican viviendas con precios de renta entre Ps\$8,000.00 y \$20,000.00 y los estratos medios altos viviendas con precios de renta superiores a \$20,000.00. Creemos que dichos segmentos presentan, por una parte, menores riesgos asociados a los ciclos económicos y por otra parte, mejores oportunidades de crecimiento asociados a la movilidad y al ciclo de vida de las personas y las nuevas tendencias culturales y sociales.

El producto básico bajo la marca SiRENTA busca lograr un balance entre lo tradicional y la modernidad. La abundancia de espacios comunes, junto a un equipamiento de primer nivel, reafirman el compromiso de SiRENTA de ofrecer un producto de calidad. Además, el producto básico de SiRENTA está ubicado en zonas geográficamente estratégicas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ofrece una diversidad de precio y únicamente incluye departamentos.

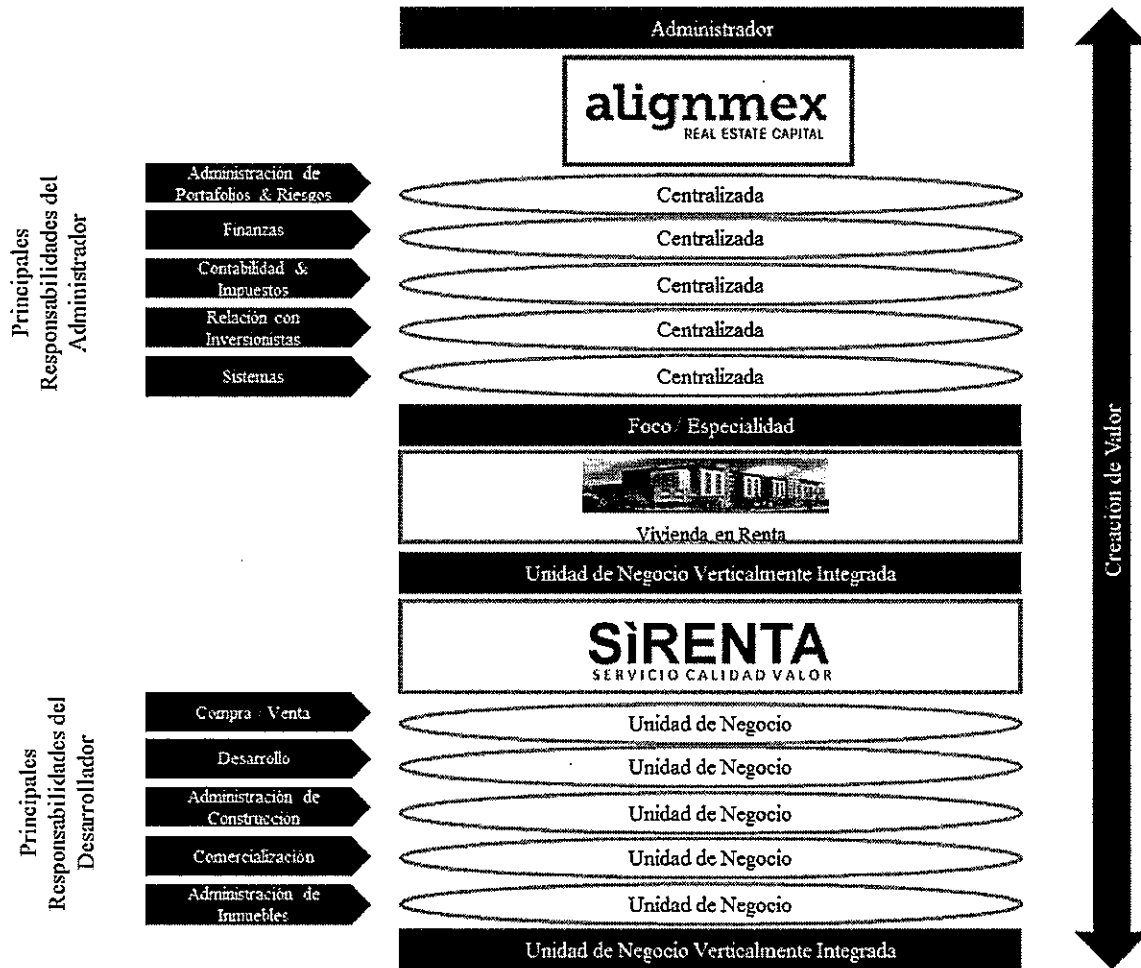
En el mercado de departamentos, el enfoque de SiRENTA es en unidades de 50 a 250 metros cuadrados, dependiendo de la ubicación del proyecto, mientras que su rango de precios de renta fluctúa entre los Ps\$8,000.00 y Ps\$55,000.00. Por ejemplo en ubicaciones más bien urbanas (tales como Santa Fe y Polanco) se privilegian departamentos más pequeños (entre 45 y 90 m²) enfocados a clientes jóvenes con estilo de vida urbano. En ubicaciones más residenciales, tales como Interlomas y Hacienda de las Palmas, los productos desarrollados son orientados a familias con departamentos de 120 a 400 metros cuadrados.

El plan estratégico de SiRENTA tiene un enfoque en mantener un alto nivel de estandarización de los procesos relevantes de su negocio, lo que espera se traduzca en eficiencias de costos, altos niveles de calidad y plazos más reducidos desde que se evalúan los terrenos hasta que se empiezan a percibir rentas de sus nuevos proyectos. Adicionalmente, la integración vertical de SiRENTA le permitirá conocer mejor a sus clientes y adaptarse tanto a las necesidades de éstos como a las condiciones cambiantes del mercado con una mayor velocidad de desarrollo y ejecución de proyectos.

El objetivo de SiRENTA es ofrecer un servicio integral e individualizado a sus clientes, fidelizándolo con productos alternativos y servicios adicionales. Por lo tanto, una parte de la estrategia comercial de SiRENTA es el desarrollo de una nueva forma de rentar y ofrecer un servicio integral que consiste en una sala de rentas y operaciones central y un sistema de renta interactivo y transparente por internet que logre más eficiencia y la entrega de mejor servicio. Este nuevo sistema de salas de renta será instalado en áreas estratégicas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, donde SiRENTA tenga pensado operar múltiples proyectos en renta.

Frente al creciente interés de arrendatarios por la sustentabilidad al momento de elegir su futuro hogar, la sustentabilidad en SiRENTA va de la mano con el desarrollo de sus nuevos proyectos. El Administrador considera que en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México una mejora en la ubicación de la vivienda conllevaría a un uso más eficiente de la energía y de los combustibles. Por lo tanto, el impacto ambiental de una estrategia de buena localización es particularmente favorable en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Por otro lado, los impactos en materia de sustentabilidad de la verticalidad son considerables, lo cual permite que a los beneficios de una vivienda bien localizada, tales como las que esperamos proveer a los Fideicomisos de cada Emisión al amparo del Programa, se suman los beneficios de una vivienda tipo vertical, la cual permite una reducción substancial en el uso de suelo, una reducción en la generación de masa no aprovechable de residuos de la construcción y una reducción significativa de movimiento de tierra.

En el uso de energía, SiRENTA actualmente se encuentra explorando el uso de energía solar, considerando un total aprovechamiento de la superficie superior de sus edificaciones para la instalación de paneles solares. Con esta práctica, se busca maximizar el uso de energía solar para el alumbrado de áreas comunes e incorporar ahorros por el uso de calentadores a base de energía solar. De igual forma, SiRENTA explora la implementación de dispositivos de ahorro de agua que incluyen pero no se limitan a la recuperación y el almacenamiento de agua de lluvia. Finalmente, SiRENTA implementará en sus conjuntos habitacionales un manejo integral de residuos sólidos, donde actualmente considera la implementación de un plan de manejo que incluye la valorización de los residuos inorgánicos y el composteo.



El Administrador considera que éste y SiRENTA presentan una fuerte complementariedad, que permite aprovechar una serie de sinergias, no solo provenientes de economías de escala, sino también de la capacidad logística, los procesos y sistemas que ALIGNMEX y sus Afiliadas han desarrollado. Todo lo anterior permite contar en el negocio inmobiliario de Vivienda en Renta con una ventaja competitiva difícil de replicar por la competencia y brinda los mejores resultados tanto a los inversionistas como a los arrendatarios de nuestras propiedades. De igual manera, consideran que el desarrollo, operación y administración de proyectos inmobiliarios es una labor intensa que requiere control absoluto, altos estándares de calidad y un compromiso de servicio. La actividad principal de SiRENTA incluye el desarrollo de Vivienda en Renta y la gestión integral de inmuebles propiedad de ALIGNMEX y/o sus afiliadas.

Funcionarios Clave - Equipo de Administración

Roberto Ordorica y Cristian Pablo Folino podrán ser designados como administradores del portafolio de cada una de las Emisiones y como miembros del equipo de administración y junto con Octavio Gonzalez Ochoa, Director General de SiRENTA, Funcionarios Clave. Los Funcionarios Claves dedicarán una parte importante de su tiempo laboral a los Servicios de Administración, salvo por las actividades que se mencionen en el Contrato de Administración, que se celebre para cada una de las Emisiones. Según se establezca en el Contrato de Administración respectivo a cada Emisión, el Administrador podrá proponer al Comité Técnico, a una persona para sustituir a un Funcionario Clave en caso de fallecimiento, incapacidad o renuncia de cualquier Funcionario Clave, o en caso que alguno de los Funcionarios Claves no dedique una parte importante de su tiempo laboral a las actividades del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Administración que se celebre para cada una

de las Emisiones, el Administrador propondrá al Comité Técnico, a una persona para sustituir a dicho Funcionario Clave.

Plan y Estrategia de Negocios

Basado en la experiencia del Administrador, sus socios, el Desarrollador, equipo de administración y los Funcionarios Claves y después de realizar un profundo análisis del mercado inmobiliario en México, la estrategia para cada una de las Emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de una plataforma de “Vivienda Nueva Vertical de Alta Calidad en Renta” dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en colonias con tendencias demográficas favorables y dirigidas a la clase media y media-alta.

Entre 1950 y el año 2000, la tasa de propiedad de la vivienda en México creció de manera constante. A partir del año 2000, esta tendencia cambió y cada vez más viviendas son rentadas, representando el 24% del inventario habitacional a nivel nacional. Actualmente, este mercado es atendido mayoritariamente por pequeños inversionistas y/o personas físicas que adquieren propiedades y las ofrecen en arrendamiento sin servicios profesionales de administración.

El Administrador ha realizado profundos estudios con base en información del INEGI, y estima que el tamaño del mercado informal de vivienda en renta en México ascendía en 2010 a 6.5 millones de viviendas, mientras que en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la estimación asciende a 1.8 millones de viviendas rentadas.

El mercado institucional de vivienda en renta se encuentra en una etapa incipiente de desarrollo; sin embargo, la demanda de Vivienda en Renta es material y con un alto potencial de crecimiento.

La creciente tendencia de Vivienda en Renta es más clara en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con una tasa de vivienda en renta del 30%. Asimismo, el crecimiento de este mercado ha sido tan alto como el crecimiento de la vivienda adquirida para habitarla en la última década. Una de cada dos viviendas desarrolladas entre los años 2000 y 2010 ha sido ocupada en arrendamiento. El Administrador considera que la creciente clase media, media-alta y alta, ofrece grandes oportunidades para el desarrollo de Vivienda en Renta, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que cuenta con más de 2 millones de hogares (último censo de población INEGI 2010).

El Administrador estima que la Zona Metropolitana de la Ciudad de México va a demandar un promedio de 20 mil Viviendas en Renta cada año, durante los siguientes 20 años, solo para satisfacer el crecimiento natural del mercado.

El Administrador ha analizado la demanda actual y futura de Vivienda en Renta, estableciendo parámetros claros y un mercado objetivo, mismos que consideran tendencias demográficas, socioeconómicas, laborales, de estado civil, y de oferta/demanda. Asimismo, se han valorado las ventajas que ofrece la Vivienda en Renta, entre las que destacan las siguientes ventajas:

- oferta de mayor calidad a un menor precio
- potencial ahorro de capital (enganche, escrituración, impuesto predial)
- menor gasto mensual familiar comparado con adquisición de vivienda
- promoción de la movilidad laboral
- acceso a infraestructura urbana desarrollada

Finalmente, dada la baja penetración de vivienda vertical en renta bajo una administración profesional, la alta densidad poblacional que genera una constante y fuerte demanda, las tendencias de crecimiento demográfico atractivas y las altas barreras de entrada, el Administrador considera que existe una gran oportunidad de atender este mercado, creando masa crítica para un portafolio de inversión con un enfoque único en la creación de valor.

El plan de negocios del Administrador tiene una estrategia de inversión diferenciada, que pretende a través del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, crear un portafolio de Activos Inmobiliarios, primordialmente enfocados en los sub-sectores de Vivienda en Renta, en la Zona Metropolitana

de la Ciudad de México. La creación de Valor de las Inversiones hechas por el Administrador en este tipo de Activos Inmobiliarios se dará a través de la generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de Inversiones generan al momento de su venta (venta de activos generadores de renta estabilizados y/o venta de unidades residenciales con valor agregado). El Administrador tiene como objetivo principal identificar, originar y ejecutar transacciones enfocadas en la creación de valor y la maximización del rendimiento para los Fideicomisarios.

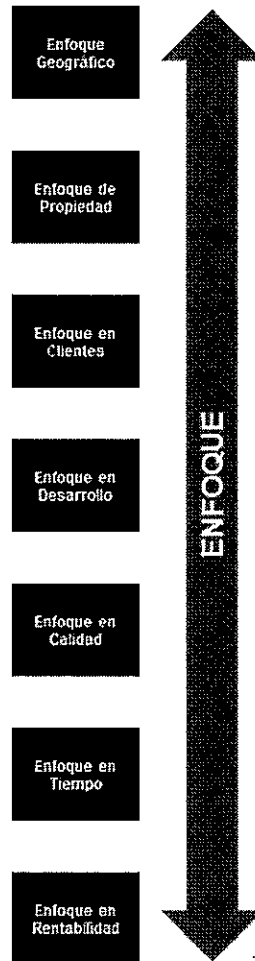
Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa invertirá primordialmente en activos generadores de flujo y con potencial de plusvalía de largo plazo. Asimismo, tiene la intención de mantener los activos por periodos amplios, considerando el tiempo óptimo para desarrollar el plan de negocios de cada activo y el potencial de aumento de ingresos y de plusvalía. El periodo que cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa mantenga sus Inversiones dependerá del tipo de activo, de las condiciones de mercado y de otros factores, con el objetivo de lograr una tasa interna de retorno de entre el 18% y 22%, con respecto de las Inversiones, en una base agregada, antes de impuestos, pago de la Comisión de Administración, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los gastos a nivel del Fideicomiso, misma que será calculada en Pesos.

Para cumplir con los objetivos planteados por el Administrador, el Fideicomiso de las Emisiones al amparo del Programa se adherirá a una estrategia de inversión disciplinada, enfocada en el mercado de vivienda en Renta cuyos elementos clave incluyen:

- **Enfoque en la ZMCM:** Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa invertirá primordialmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ya que es el mercado con la mayor demanda de vivienda en el país y que cuenta con una oferta limitada de vivienda institucional en renta.
- **Enfoque en Vivienda en Renta:** Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa invertirá primordialmente en proyectos de Vivienda en Renta que sean atractivos, en función al tiempo necesario para edificar o poner en renta dicha vivienda, niveles de absorción anticipados, rentas potenciales y rentabilidad total.
- **Enfoque en Clase Media y Alta:** Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa invertirá en un portafolio diversificado de propiedades residenciales ubicadas en colonias con tendencias demográficas favorables y donde los precios promedio de las viviendas en venta pueden resultar poco accesibles para un porcentaje alto de la población, en relación al porcentaje de unidades disponibles; razón por la cual el Administrador considera que se generará un atractivo ingreso por renta, teniendo un alto potencial de plusvalía e incremento de las rentas en el largo plazo.
- **Enfoque en Propiedades Residenciales Nuevas:** Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa se enfocará primordialmente en propiedades residenciales nuevas o recientemente desarrolladas. El Administrador contempla que la demanda por activos residenciales institucionales nuevos dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México seguirá en ascenso. Adicionalmente, la demanda que se ha registrado en los pocos activos residenciales institucionales existentes, ha resultado en un alza en los precios de estos activos.
- **Enfoque en Inmuebles de Alta Calidad:** Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa se enfocará en activos residenciales institucionales de alta calidad. El Administrador considera que este tipo de activos, atraerá a inquilinos de alta capacidad crediticia, resultando en un ingreso más seguro. Asimismo, se cree que la calidad de construcción y materiales de estos activos, será clave para la longevidad y bajo costo de operación de los mismos. Finalmente, un enfoque en activos nuevos permitirá a los Fideicomisos que documenten las Emisiones al amparo del Programa, crear mayor valor, gracias a la utilización tecnologías de construcción de última generación que permitirán obtener un mayor precio de reventa.
- **Enfoque en Reducir el Tiempo Promedio en Recibir Ingresos por Arrendamiento:** El desarrollo inmobiliario en México implica importantes retos y en la mayoría de los casos una gran incertidumbre en términos de tiempo, ya que los desarrolladores se enfrentan a numerosos trámites que en su mayoría requieren periodos largos de aprobación respecto a la obtención de títulos de propiedad, permisos, licencias, usos de suelo, servicios e infraestructura. Esto a menudo conduce a un mayor periodo de lo que el Administrador denomina “Rent-Ready” (el tiempo promedio que tarda el desarrollador en recibir

ingresos por arrendamiento desde que realiza su primera contribución de capital a un proyecto). Hasta la fecha, pocos desarrolladores han descubierto la manera de acelerar el proceso de forma integral y sistemática. Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa se enfocará en reducir la variable *Rent-Ready* para la obtención de rendimientos ajustados al riesgo más predecibles, mitigando significativamente el riesgo de proyecto y acelerando la generación de ingresos.

- **Enfoque en Maximizar la Rentabilidad a Largo Plazo:** Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa buscará activos donde se puedan generar apreciaciones importantes tanto en el valor de los mismos como de las rentas cobradas. Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa buscará la maximización de los retornos mediante una combinación de apreciación de capital, plusvalía y de ingresos constantes.



En adición a otras disposiciones que pueden incluirse en cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa, la implementación de la estrategia de negocios estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de implementar dicha estrategia utilizando la experiencia acumulada de sus accionistas, equipo de ejecutivos y funcionarios claves, a través de su historial comprobado de éxito a lo largo del tiempo en la inversión y administración de portafolios inmobiliarios.

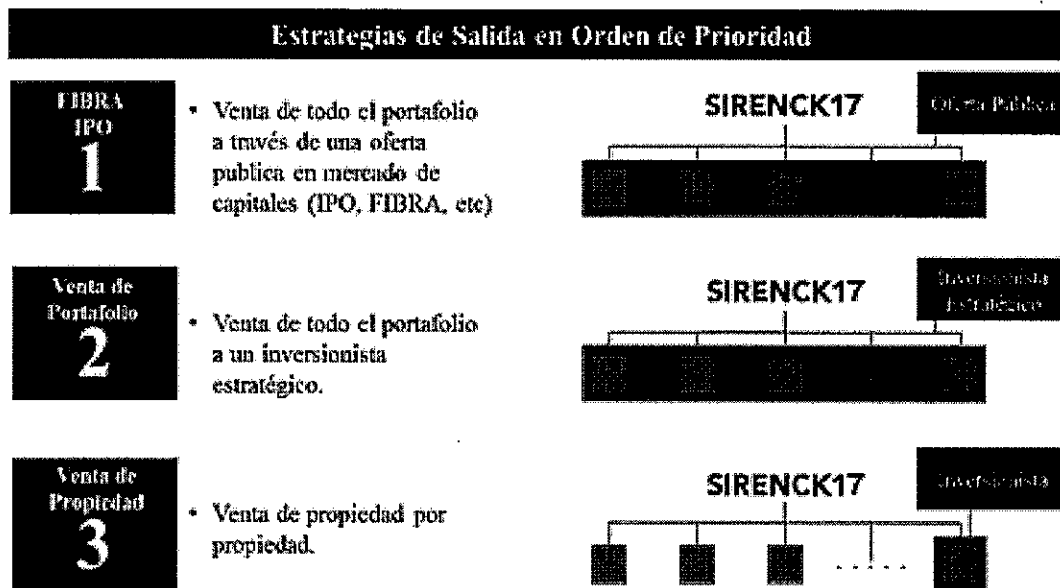
El Fideicomiso correspondiente a cada Emisión al amparo del Programa podrá llevar a cabo sus actividades de Inversión o desinversión a través de uno o más Vehículos de Inversión.

Salida

El equipo de administración tiene experiencia identificando oportunidades de salida. En orden de prioridad, el Administrador espera que las principales estrategias de salida sean, dependiendo de las condiciones de mercado, las siguientes:

- venta de todo el portafolio a través de una oferta pública en el mercado de capitales (IPO, FIBRA, etc.);
- venta de todo el portafolio a un inversionista;
- venta de propiedad por propiedad.

La gráfica que sigue muestra algunas de las posibles estrategias de salida, entre las cuales la principal es la posibilidad de vender el patrimonio del fideicomiso respectivo a través de una oferta pública de una FIBRA.



Retornos

Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa espera lograr, con respecto a las Inversiones, en una base agregada, una Tasa Interna de Retorno, antes de impuestos, antes de la Comisión de Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso, de entre el 18% y 22%, misma que será calculada en Pesos.

Las Inversiones se harán con información disponible al momento de realizar dicha Inversión, la cual podrá estar sujeta a cambios y, por lo tanto, la Tasa Interna de Retorno podría variar.

Lineamientos de Inversión

Serán determinados en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Lineamientos de Apalancamiento

Serán determinados en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Lineamientos de Divisas

Serán determinados en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Plazo y Fecha de Vencimiento

Serán determinados en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Periodo de Inversión

El Fideicomiso contará con un Periodo de Inversión que iniciará en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente y concluirá dependiendo de los supuestos que se incluyan en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

Comisión de Administración

Será determinada en el Contrato de Administración correspondiente que se celebre para cada Emisión al amparo del Programa.

Proceso de Inversión

Durante el Periodo de Inversión que se determine para cada una de las Emisiones al amparo del Programa, el Administrador podrá someter a consideración del Comité de Inversión o cualquier otro órgano corporativo que se constituya, potenciales oportunidades de inversión y en caso de obtener una respuesta positiva por parte del mismo, dicha oportunidad será presentada para su aprobación al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores según sea el caso. Actualmente estimamos que el proceso de inversión será el siguiente:



- **Originación:** El Administrador monitoreará posibles oportunidades de Inversión que consideremos sean adecuadas para cada Fideicomiso en los cuales consideremos que los rendimientos esperados sean aceptables y consistentes con nuestra estrategia de inversión. Una descripción más detallada del tipo de Inversiones que el fiduciario de cada Fideicomiso efectuará se incluirá en los Documentos para cada Emisión al amparo del Programa.
- **Estudio de Factibilidad:** Una vez que el Administrador haya identificado una potencial oportunidad de inversión que considere adecuada para cada Fideicomiso, analizará, entre otras cosas, sus riesgos, la visión de mercado y las expectativas del sector. Con base en este análisis, el Administrador estructurará dicha oportunidad de acuerdo con nuestros lineamientos internos, mismos que incluyen la revisión de los diferentes riesgos asociados a la Inversión, según se describe con mayor amplitud en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.
- **Recomendación de Inversión:** Después de que una potencial inversión haya sido identificada, analizada y estructurada, el Administrador la presentará al Comité de Inversión para su revisión, a efecto de que, en su caso, sea recomendada para su aprobación al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según se describe con mayor detalle en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.
- **Aplicación de Gobierno Corporativo:** En caso que el Comité de Inversiones recomiende para aprobación una potencial oportunidad de inversión, el Administrador sugerirá la evaluación de dicha oportunidad al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según se describe con mayor detalle en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.
- **Monitoreo del Portafolio:** El Administrador monitoreará de manera regular y constante todas las Inversiones hasta en tanto el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión ya no tenga intereses sobre dichas Inversiones, según se describe con mayor amplitud en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.

- **Salida:** El Administrador espera que las principales estrategias de salida sean ventas a terceros, ofertas públicas iniciales u otras ofertas del mercado de capitales, según se describe con mayor amplitud en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.

Sujeto a restricciones de tipo fiscal, el Administrador podría reinvertir el producto de cualquier Inversión en cualquier otra Inversión que haya sido autorizada durante el Periodo de Inversión.

El Administrador espera que todas las Inversiones sean liquidadas antes de la Fecha de Vencimiento que se establezca para cada Emisión.

Gobierno Corporativo de cada Fideicomiso

Los dos principales órganos de gobierno corporativo de cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa serán la Asamblea de los Tenedores y el Comité Técnico.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles respecto de cada Emisión, representará al conjunto de éstos y se registrará, en todos los casos, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes o disidentes. Los Tenedores tendrán derecho a emitir un voto por cada Certificado del que sean titulares. La Asamblea de Tenedores tendrá, entre otras cosas, las siguientes facultades:

- aprobar cualquier operación, Inversión, desinversión, adquisición, Operaciones Derivadas, enajenación de Activos Inmobiliarios u otorgamiento de financiamientos que represente 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso, considerando los compromisos totales de los Tenedores, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación;
- aprobar cualquier adquisición, Inversión o desinversión que pretenda realizarse cuando represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, considerando los compromisos totales de los Tenedores, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación y dichas operaciones se pretendan realizar con personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas Partes Relacionadas respecto de las Personas Promovidas o Vehículos de Inversión sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador o cualquier Administrador sustituto, o bien, (ii) que representen un conflicto de interés, para lo cual se requerirá el acuerdo de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueban por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados; en el entendido que, en los asuntos a los que se refieren los incisos (i) y (ii) anteriores, los Tenedores que se ubiquen en alguno de dichos supuestos se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación;
- aprobar el destino de los recursos a ser obtenidos con cada Llamada de Capital, cuando sean menos igual o mayores al 20% del Monto Máximo de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
- autorizar la contratación de cualquier crédito o préstamo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, así como aprobar la constitución de gravámenes sobre el Patrimonio del Fideicomiso o el patrimonio de los Vehículos de Inversión, en ambos casos cuyo monto sea igual o superior a una cantidad equivalente al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, considerando los compromisos totales de los Tenedores, en una

sola operación o en una serie de operaciones relacionadas; que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contado a partir de que se concrete la primera operación pero que pudieran considerarse como una sola operación. En el entendido que los montos de dichas operaciones pasivas no deberán exceder en su conjunto del 65% del Patrimonio del Fideicomiso considerando los compromisos totales de los Tenedores; en el entendido que dicha restricción sólo será aplicable una vez que el 75% del Monto Máximo de la Emisión haya sido destinado a Inversiones. Además, el Fideicomiso podrá contratar créditos con el objeto de financiar temporalmente el pago de Gastos del Fideicomiso o cubrir los montos que no hayan sido contribuidos por los Tenedores en una Emisión Subsecuente; así como en su caso que no existan y el Administrador estime que no existirán, recursos suficiente en el Fideicomiso para hacer frente al pago de los Gastos del Fideicomiso exigibles dentro de los siguientes 360 días naturales, así como cubrir los montos que no hayan sido contribuidos por los Tenedores en las Emisiones Subsecuentes;

- aprobar cambios en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo la determinación de un régimen de Inversiones de Efectivo diferente, tomando en cuenta las inversiones que el fiduciario de cada Fideicomiso estará facultado a efectuar en términos de la Regulación aplicable, las características de las cuentas de cada Fideicomiso y sus políticas internas; para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores que conjunta o individualmente representen el 75% de los Certificados Bursátiles de cada una de las Emisiones al amparo del Programa en circulación en dicho momento, en primera convocatoria; si la asamblea se reúne en virtud de segunda convocatoria, sus decisiones sobre el particular serán válidas si se aprueba por mayoría de los presentes cualquiera que sea el número de Certificados Bursátiles representados. La facultad aquí prevista incluirá aprobar cualquier dispensa y/o modificación a los Lineamientos de Inversión;
- aprobar la sustitución del Administrador conforme a lo previsto en el Contrato de Administración de cada una de las Emisiones al amparo del Programa; en el entendido que en caso de una destitución del Administrador con o sin causa, según lo establecido en el Contrato de Administración, podrá ser removido con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;
- declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles cuando se presente un evento de sustitución del Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares de al menos el 95% de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulterior convocatoria;
- resolver sobre la terminación anticipada del Periodo de Inversión, para lo cual se requerirá del voto favorable de los Tenedores que conjunta o individualmente representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento, ya sea en primera o ulteriores convocatorias
- aprobar, a petición del Administrador, prórrogas a la Fecha de Vencimiento o cualquier modificación al Título;
- aprobar, después de que ocurra un evento de incumplimiento, la liquidación del patrimonio del fideicomiso;

Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales al menos 25% deberán ser miembros independientes. Los Tenedores que de forma individual o en conjunto tengan a su poder un total de 10% del total de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán derecho a designar a un miembro del Comité Técnico, y el Administrador podrá, en cualquier momento, designar a los miembros restantes.

Los miembros del Comité Técnico estarán obligados a actuar de buena fe y de acuerdo a lo que dichos miembros consideren es el mejor interés del Fideicomiso. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de intereses, o en caso que la persona que haya nombrado a ese miembro tenga un conflicto de interés, en

cualquier asunto a ser discutido por el Comité Técnico deberá comunicar inmediatamente dicho conflicto a los demás miembros y no podrá participar en los debates ni en las votaciones del asunto en cuestión. Además cada Miembro del Comité Técnico estará dispuesto a las disposiciones de confidencialidad contenidas en el Contrato de Fideicomiso. El Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades:

- Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que represente 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso considerando los Compromisos Totales de los Tenedores, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses o más contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, fijar y modificar los Lineamientos de Inversión conforme a los cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;
- Aprobar cualquier operación (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Operación Derivada, o financiamiento) que se pretenda celebrar con “personas relacionadas”, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el fideicomiso realice Inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés.
Para aprobar las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador, o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico, en el entendido que, en todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.
- establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y, en su caso, de administración, los cuales se establecen en el Contrato de Administración;
- resolver cualesquier conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso en caso que la operación correspondiente no exceda del 10% del Patrimonio del Fideicomiso considerando los Compromisos Totales de los Tenedores. Tratándose de asuntos que impliquen un potencial conflicto de interés, los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, así como cualquier otro miembro del Comité Técnico que pueda tener conflicto de interés en la operación de que se trate, deberán abstenerse de participar, estar presente en las deliberaciones y votar respecto de dicho asunto, sin que esto afecte el quórum requerido para la instalación de una sesión del Comité Técnico;
- aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales y, posteriormente, someter a consideración y aprobación de la Asamblea de Tenedores cualquier dispensa y/o modificación a los Lineamientos de Inversión, siempre y cuando no interfiera con el régimen de inversión aprobado por dicha Asamblea de Tenedores, de tiempo en tiempo, mediante el voto favorable de más del 50% de la totalidad de los miembros designados por los Tenedores (de haberlos) y de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En caso que se realice una dispensa a los Lineamientos de Inversión respecto a una Inversión, y sea aprobada en primera instancia por el Comité Técnico, y posteriormente por la Asamblea de Tenedores, se le denominará como una “Inversión Restringida”;
- sujeto a las facultades de la Asamblea de Tenedores, aprobar la contratación de pasivos ya sea directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión que no se encuentre previsto, o no cumpla con lo establecido, en los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- en caso que ocurra un Evento de Sustitución del Administrador, proponer a la Asamblea de Tenedores candidatos para sustituir a Funcionarios Clave o integración de nuevos funcionarios; instruir al Fiduciario la contratación y la sustitución del Auditor Externo y del Valuador Independiente, en el entendido que los miembros del Comité Técnico (distintos de los Miembros Independientes) que hubieren sido designados por el Administrador puedan votar en la sesión del Comité Técnico correspondiente;
- instruir al Fiduciario para que contrate los servicios de cualesquier asesores que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Los honorarios que deban cubrirse a dichos asesores por la prestación de sus servicios serán considerados Gastos de Mantenimiento y deberán pagarse con cargo a la Cuenta de Reservas.

Con el fin de evitar conflictos de interés, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no podrán participar en las deliberaciones, y no tendrán derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico que discutan las cuestiones establecidas anteriormente, salvo por el discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), adquisiciones o transferencia de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% pero menor al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, considerando los Compromisos Totales de los Tenedores.

Derechos Corporativos de los Tenedores

Todos los Tenedores tendrán derecho a asistir y votar en las Asambleas de Tenedores de conformidad con cada Contrato de Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa.

Cada Tenedor tendrá derecho a:

- Una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso correspondiente;
- Una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;
- Recibir distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso correspondiente;
- Asistir y votar cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores;
- Tener a su disposición, en las oficinas del Representante Común, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de la sesión respectiva, es decir, a partir de la fecha en que se publique la convocatoria, la información y los documentos relacionados con cada uno de los puntos contenidos en el orden del día de la sesión de Comité Técnico que corresponda, de forma gratuita; y
- Celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su celebración.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán los siguientes derechos por cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación del que sean titulares:

- Designar a un miembro propietario y su respectivo suplente ante el Comité Técnico, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa.
- Tendrán derecho a solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, así como a solicitar que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales, sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de(los) asunto(s) que se trate(n).
- Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

Los Tenedores podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen el 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Asimismo, para los Certificados Bursátiles que se ofrezcan mediante oferta pública restringida, los Tenedores que sean Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados para participar e invertir en ofertas públicas restringidas, tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en

incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso de cada Emisión, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas el Contrato de Fideicomiso de cada Emisión y de las provisiones relativas a conflictos de interés.

Equilibrio en los Certificados Bursátiles Serie A y Certificados Bursátiles Serie B; Emisión de Certificados Bursátiles Serie A.

En caso de emitirse, de manera simultánea, Certificados Bursátiles Serie A que no estén sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital, y Certificados Bursátiles Serie B que sí lo estén los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A no sufrirán, con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles Subsecuentes, Dilución Punitiva a la que se encuentran sujetos los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B que no ejerzan los derechos de las Llamadas de Capital. Por el contrario, los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A únicamente sufrirán una dilución natural, en la medida que los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B vayan suscribiendo y pagando Certificados Subsecuentes en cada una de las Llamadas de Capital.

En caso de realizar emisiones conjuntas o simultáneas de Certificados Bursátiles Serie A y Certificados Bursátiles Serie B, como mecanismo para equilibrar la participación de los Certificados Bursátiles Serie A con los Certificados Bursátiles Serie B, el Fiduciario podrá llevar a cabo una emisión de Certificados Bursátiles Serie A adicionales con la finalidad de mantener la proporción en número de Certificados Bursátiles entre el porcentaje que representan los Certificados Bursátiles Serie A y el porcentaje que representan los Certificados Bursátiles Serie B respecto de la totalidad del Monto Máximo de la Emisión, debiendo intercambiar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie A, los que en ese momento tengan por los emitidos como resultado de dicha emisión. Lo anterior se llevaría a cabo en los siguientes momentos (i) en la Fecha de Emisión Serie A (si existen Certificados Bursátiles Serie B en circulación y si ya se llevaron a cabo Llamadas de Capital); (ii) en cada una de las Fechas de Emisión Subsecuentes; y (iii) en la fecha que suceda antes entre, (a) la fecha en la que se haya llamado el Compromiso Total de los Tenedores de Certificados Bursátiles Serie B, o (b) la fecha de terminación del Periodo de Inversión (siempre y cuando se haya llamado el Compromiso Total de los Tenedores de Certificados Bursátiles Serie B). Lo anterior en el entendido que se buscará mantener, a partir de la fecha que suceda después de la Fecha de Emisión Serie A o la Fecha de Emisión Inicial Serie B, una proporción equivalente al porcentaje que represente el Monto Máximo de la Emisión respecto de la suma del Monto Máximo de la Emisión Serie B y el monto de la Serie A de Certificados Bursátiles Serie B y una proporción equivalente al porcentaje que represente el monto de la emisión de la Serie A, respecto de la suma del monto máximo de la Serie B y el monto de la Serie A de Certificados Bursátiles Serie A, porcentajes que podrán ajustarse en cada una de las Llamadas de Capital, dependiendo de la suscripción y pago de los Certificados Bursátiles Subsecuentes por los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B, o bien, que dichos Tenedores sufran Dilución Punitiva por no acudir a la Llamada de Capital correspondiente, según se refleje en el registro de Certificados Bursátiles que administra el Fiduciario.

La posible emisión de Certificados Bursátiles Serie A de manera conjunta con Certificados Bursátiles Serie B, en caso de llevarse a cabo, deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores a más tardar el Día Hábil siguiente a que se actualicen cualquiera de los supuestos (i) o (ii) o (iii) establecidos en el párrafo anterior, de conformidad con el factor de conversión, y otros aspectos que someta el Administrador a dicho órgano con la aprobación de la CNBV respecto a la actualización del registro de los Certificados Bursátiles Serie A. Lo anterior en el entendido que dicha emisión no implicará un incremento en el Monto Máximo de la Emisión y los Certificados Bursátiles Serie A tendrán exactamente las mismas características y otorgarán los mismos derechos que los Certificados Bursátiles Serie B, salvo por aquéllos que, en su caso, correspondan al tipo de oferta (ordinaria o restringida) mediante la cual se coloquen. Asimismo, los Certificados Bursátiles Serie A no estarán sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.

Para mejor referencia, a continuación se incluye un ejemplo numérico para reflejar el mecanismo de equilibrio propuesto de los Certificados Bursátiles:

Oferta Combinada (MXN)	2,000,000,000.00	
Títulos a Emitir Combinados	100,000.00	
Primera Emisión	Serie B	Serie A
Hasta (MX)	2,000,000,000.00	500,000,000.00
Títulos hasta	100,000.00	25,000.00
Precio (MXN)	4,000.00	20,000.00
Proporciones Objetivo	87.50%	12.50%
Monto Ejemplo	1,750,000,000.00	250,000,000.00
Primera Emisión	350,000,000.00	250,000,000.00
Títulos a Emitir	87,500.00	12,500.00
Check	350,000,000.00	250,000,000.00
Segunda Emisión	Serie B	Serie A
Capital Call	20%	-
Segunda Emisión	350,000,000.00	-
Títulos a Emitir	87,500.00	
Títulos en Circulación	175,000.00	12,500.00
Proporciones Actuales	93.33%	6.67%
Proporciones Objetivo	87.50%	12.50%
Títulos Serie A a Emitir		12,500.00
Títulos Totales	175,000.00	25,000.00
Proporciones	87.50%	12.50%

Coinversión de ALIGNMEX y SiRENTA

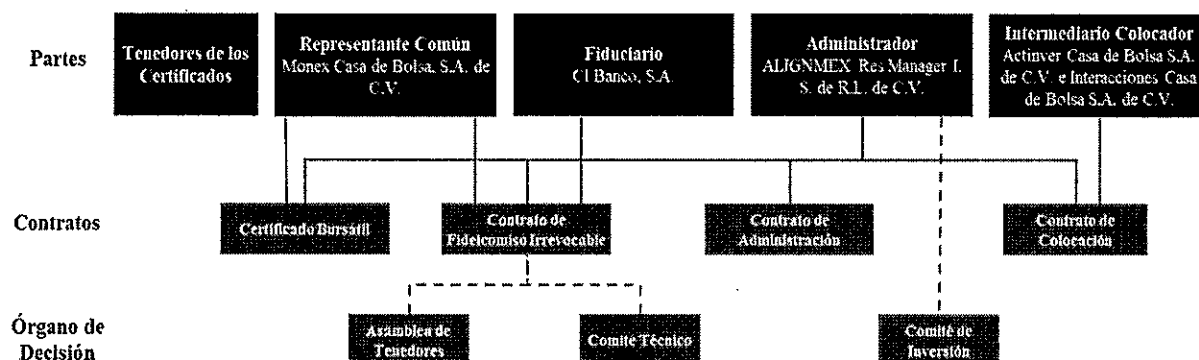
El Administrador y/o cualquiera de sus Afiliadas, así como del Desarrollador y/o cualquiera de sus Afiliadas invertirá directa o indirectamente a través de los Vehículos Paralelos o Afiliadas, por los montos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Diversos Contratos de la Operación

Los contratos de la operación al amparo de cada Emisión son el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

Esquema de Flujo de la Operación

A continuación se muestra la estructura operativa prevista en el presente Prospecto incluyendo las Partes Relacionadas, los Documentos de la Emisión y los órganos de decisión participantes:



1.3 Factores de Riesgo

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

Riesgos Generales

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

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

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

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

Riesgos relacionados con las Inversiones

Las Distribuciones a los Tenedores dependerán de los términos de las Inversiones, los cuales no son conocidos y sus resultados son inciertos

Los términos de las Inversiones que efectúe cada Fideicomiso serán flexibles y determinados por el Administrador caso por caso, de acuerdo con los términos de los Contratos de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y el Contrato de Administración. Aunque el Administrador desea maximizar las oportunidades de inversión, no se puede asegurar que el Administrador será capaz de negociar, implementar y cerrar dichas oportunidades de inversión en términos que sean favorables para cada Fideicomiso.

Además, es posible que no haya fechas ni montos de Distribuciones a los Tenedores que puedan estimarse al momento de realizarse cada Emisión. La existencia de Distribuciones a los Tenedores depende en su totalidad del desempeño que tengan las Inversiones realizadas por el fiduciario del Fideicomiso respectivo. Dicho desempeño depende, entre otras cosas, de la capacidad del Administrador para identificar, negociar e implementar oportunidades de inversión para cada Fideicomiso y la capacidad de los deudores o sociedades en las que invierta para cumplir con sus obligaciones o generar rendimientos.

No se puede asegurar que se tendrá la capacidad de identificar eficazmente este tipo de oportunidades, ni que el Administrador tendrá la capacidad de implementarlas o concluir las de forma exitosa, o que los clientes, arrendatarios, deudores correspondientes o sociedades en las que invierta cumplirán con sus obligaciones. Cualquier monto invertido por el Fideicomiso correspondiente puede perderse en su totalidad.

Asimismo, el desempeño real de las Inversiones del cada podría ser sustancialmente distinto a las proyecciones del Administrador. No puede garantizarse que la tasa interna de retorno alcanzada por los Tenedores del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión sea igual o superior a los rendimientos objetivo establecidos. La tasa interna de retorno objetivo no es, ni deberá considerarse como, garantía de los resultados que obtendrá el Fideicomiso. Los retornos brutos objetivo no reflejan la deducción de la Comisión de Administración y otras comisiones o cualquier otra contraprestación de incentivo pagadera al Administrador o a sus Afiliadas, la retención de flujos de efectivo para las reservas del Fideicomiso que se constituyan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa o el pago de gastos a nivel Fideicomiso. La deducción de comisiones y de contraprestaciones de incentivo al Administrador y a sus Afiliadas, la retención de efectivo para las reservas del Fideicomiso que se constituyan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa y el pago de los gastos a nivel de cada Fideicomiso tendrán un impacto significativo en el desempeño de los rendimientos descritos.

Los potenciales tenedores deberán considerar que existe la posibilidad de que no existan distribuciones o que el nivel de tales distribuciones no sea comparable a otras oportunidades de inversión.

Las Inversiones Podrían no Generar Rendimientos

Aunque se presume que el Administrador y sus Afiliadas, los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia necesaria en la localización, estructuración, supervisión y liquidación de Inversiones similares a las que cada Fideicomiso de cada Emisión tiene la intención de realizar, no hay certeza sobre el éxito de dichas Inversiones, las cuales pueden o no generar ingresos. Hay varios factores de riesgo incluidos en esta Sección que podrían afectar al rendimiento de cada Inversión en particular, e inclusive convertirlas en pérdidas totales, lo cual podría afectar de manera importante al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, la capacidad del fiduciario de cada Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores.

Algunas Inversiones Podrían no ser Inversiones Líquidas o de Fácil Disposición

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

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

Múltiples Factores Podrían Afectar la Capacidad de los Clientes, Arrendatarios y/o Deudores para Cumplir con sus Obligaciones, por lo que los Derechos y Acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser Difíciles de Ejercer

La capacidad del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión para pagar Distribuciones derivadas de los Certificados Bursátiles depende directamente del pago puntual que cada una de las Personas Promovidas efectúe de conformidad con la Inversión respectiva. Como en toda actividad crediticia y de capitales, algunas o todas las Personas Promovidas podrían atrasarse en el pago o dejar de pagar por completo las cantidades a que están obligados de conformidad con las Inversiones respectivas por distintos y múltiples factores, incluyendo las condiciones generales de la economía, los niveles de desempleo y las circunstancias particulares de los mismos.

Si dichos incumplimientos ocurren, cada Fideicomiso deberá tomar las medidas necesarias para cobrar los montos adeudados de conformidad con los documentos de cualquier Inversión determinada. De ser necesario, el Fideicomiso podría tener que ejecutar las garantías relacionadas o iniciar una demanda para ejecutar los bienes de la Persona Promovida. Sin embargo, dichos procedimientos podrían ser tardados. No se puede asegurar que cada Fideicomiso tendrá éxito en la recuperación de todos los montos adeudados o invertidos en virtud del incumplimiento de una Inversión, y no hay certidumbre en cuanto al tiempo y los gastos que tales procedimientos pudieren consumir.

Las Inversiones se Harán con base en Información Limitada

Las Inversiones podrían llevarse a cabo respecto de mercados, propiedades y/o proyectos sobre los que existe información limitada, y de los cuales no hay información pública disponible. No obstante que se procurará analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar, con el mejor juicio profesional, el negocio en cuestión y así proceder a realizar una recomendación de Inversión, la información limitada podría afectar la valoración adecuada de cualquier oportunidad de Inversión.

Dicha información limitada podría llegar a causar sobreestimaciones respecto de la calidad y la estabilidad de los flujos de efectivo, o podría esconder situaciones que pudiesen afectar de manera importante el desempeño de la Inversión respectiva, lo que podría dificultar la toma de decisiones y, por lo tanto, la calidad del portafolio de cada Fideicomiso.

La Implementación de las Inversiones Podría Retrasarse

El Fideicomiso de cada Emisión no exigirá un plazo máximo para que una Inversión aprobada por los distintos órganos en términos del mismo deba implementarse. Aunque el Administrador desee maximizar las oportunidades de inversión y darle flexibilidad al fiduciario del Fideicomiso, en caso que la implementación o cierre de dichas Inversiones tome más tiempo del esperado, el monto de Distribuciones a los Tenedores podría verse afectado negativamente.

El Uso del Apalancamiento Expondrá al Fideicomiso a Riesgos Adicionales

Cada Fideicomiso, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, podría obtener préstamos o financiamientos (incluso a través de Operaciones Derivadas) para hacer cualquier Inversión en particular, siempre y cuando la Inversión que se haga sea la fuente principal, pero no exclusiva, de pago de dicho financiamiento y el mismo no exceda del 65% del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente considerando los Compromisos Totales de los Tenedores; en el entendido, que dicha restricción sólo será aplicable una vez que el 75% del Monto Máximo de la Emisión haya sido destinado a Inversiones. Aunque el apalancamiento ofrece la oportunidad de apreciar el capital, las Inversiones financiadas de esta forma podrían a la vez implicar un alto grado de riesgo. A pesar de que se buscará utilizar el apalancamiento de una manera que consideramos apropiada bajo las

circunstancias que prevalezcan en ese momento, esta característica aumentará la exposición de dichas Inversiones a factores económicos adversos, tales como tasas de interés, las fluctuaciones en el tipo de cambio y ambientes económicos adversos.

Los términos de la deuda contraída por cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión podrían generar obligaciones de hacer o no hacer de tipo financiero o de otra naturaleza. Dichas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de operación del Fideicomiso de cada Emisión o de los Vehículos de Inversión, y su inobservancia podría constituir un incumplimiento conforme al contrato de financiamiento aplicable, incluso si se hubieren cumplido las obligaciones de pago.

Si cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión incumplen con cualquiera de sus obligaciones, podrían ser forzados a devolver inmediatamente el monto total de la deuda. Además, si a la fecha de vencimiento respectiva no se cuenta con el flujo de efectivo suficiente, cada Fideicomiso o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, podrían verse obligados a liquidar antes de tiempo y en condiciones desfavorables las Inversiones correspondientes, haciendo que el portafolio de Inversiones del Fideicomiso de cada Emisión no tenga las mismas características generales que las que tenía antes de dicha venta.

El pago de cualquier deuda contraída por cada Fideicomiso podría tener prioridad sobre los derechos de los Tenedores, y cualquier deuda contraída por un Vehículo de Inversión podría tener prioridad sobre los derechos del Fideicomiso correspondiente en dichos Vehículos de Inversión.

Adicionalmente, en caso que tenga lugar un incumplimiento conforme a los contratos de financiamiento celebrados por cada Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, los acreditados afectados podrían presentar demandas contra el Fideicomiso respectivo o el Vehículo de Inversión, según sea el caso, lo que podría dar lugar a embargos u otros gravámenes sobre el Patrimonio del Fideicomiso o los activos del Vehículo de Inversión. Tales embargos o gravámenes podrían tener prioridad sobre los derechos de los Tenedores, en relación con la deuda del Fideicomiso de cada Emisión, o sobre los derechos del fiduciario del Fideicomiso respectivo, en relación con el endeudamiento de los Vehículos de Inversión. Lo anterior, podría reducir la cantidad disponible para realizar Inversiones y afectar la capacidad de dicho Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores.

La Capacidad de Obtener Financiamiento para Apalancar las Inversiones puede ser Limitada

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

Invertir en un Número Limitado de Inversiones Sujeta al Fideicomiso a Riesgo de Concentración

Se tiene la intención de conformar un portafolio de inversión diversificado para cada Fideicomiso. Cada Contrato de Fideicomiso incluye límites de concentración, que sólo pueden ser dispensados por el Comité Técnico. Aparte de estas limitaciones, el Fideicomiso de cada Emisión no estará sujeto a restricciones de concentración adicionales.

En la medida en que el número de Inversiones que realice cada Fideicomiso sea limitado, el número de clientes, arrendatarios y/o deudores a los que estará expuesto será reducido, o si las industrias no se diversifican de manera óptima, cada Fideicomiso podrá enfrentar riesgos de concentración.

La Valuación de las Inversiones puede ser Difícil

Dada la naturaleza de las Inversiones propuestas en cada una de las Emisiones, su valuación puede ser difícil debido a la falta de información comparable de mercado, lo cual podría derivar en una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de las Inversiones mismas, generando ganancias y/o pérdidas inadecuadas. Respecto a la valuación de las Inversiones, las metodologías que sean utilizadas por el Valuador Independiente o el Administrador, en su caso, podrían ser distintas a las metodologías utilizadas por otros Certificados Bursátiles,

empresas o prácticas de la industria. Una valuación deficiente podría afectar nuestra capacidad para vender o disponer de cualquier Inversión en términos favorables para el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa.

Algunas Inversiones Estarán Expuestas a Fluctuaciones en las Tasas de Interés y Otros Riesgos de Mercado

El riesgo de mercado se origina por las posibles variaciones en el valor de mercado de los activos del Fideicomiso de cada Emisión que pudieren tener lugar debido a condiciones cambiantes del mercado. Las condiciones cambiantes del mercado podrían reducir el Valor de las Inversiones de cada Fideicomiso. Se espera que el Fideicomiso correspondiente mantenga un portafolio diversificado de créditos y títulos de deuda que tengan tasas de interés tanto fijas como variables. El valor de mercado de una Inversión por lo general disminuye cuando existen condiciones macroeconómicas negativas, lo cual podría tener un efecto adverso en los ingresos y situación financiera de cada Fideicomiso.

Fluctuación de los Mercados Financieros

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el Valor de las Inversiones efectuadas por cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa. La inestabilidad de los mercados de valores también podría incrementar los riesgos inherentes a las Inversiones del Fideicomiso correspondiente.

Aún si el Administrador Identifica Inversiones Adecuadas para cada Fideicomiso, no hay Garantía de que Dichas Inversiones Lograrán Ejecutarse Satisfactoriamente

Una vez que se haya logrado identificar oportunidades de inversión que sean apropiadas para el Fideicomiso de cada Emisión, se llevarán a cabo los actos necesarios conforme a los Documentos de cada una de las Emisiones correspondiente para tratar de llevarlas a cabo. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que, aun habiendo identificado dichas oportunidades de inversión y habiendo dispuesto los recursos humanos y materiales necesarios, el Administrador será capaz de llevarlas a cabo satisfactoriamente.

Inexistencia de Formatos Pre-Establecidos para la Realización de Inversiones

No existen formatos pre-establecidos de contratos para la realización de Inversiones en cada una de las Emisiones, debido a que las mismas podrán llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes respectivas. Lo anterior genera incertidumbre respecto de los términos que contendrán los contratos definitivos, ya que no existirá un parámetro mínimo al que se deberán ajustar dichas Inversiones.

Riesgos Relacionados con la Industria Inmobiliaria

Inexistencia de Proyectos Apropiados

Es posible que no se pueda encontrar algún proyecto apropiado para el desarrollo o adquisición del mismo, en virtud de las limitantes de inversión incluidas en el Fideicomiso correspondiente a cada una de las Emisiones, o que algunos proyectos no se encuentren disponibles a precios razonables. 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.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo

Cada Fideicomiso efectuará adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso de cada Emisión, 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 cada Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Competencia en el mercado inmobiliario en México

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

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 los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los proyectos.

Posibilidad de Expropiación

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes 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, 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.

Extinción de Dominio

De conformidad con la “Ley federal de extinción de dominio, reglamentaria del artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, en caso de actualización de los delitos descritos en dicha ley y en el Artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es posible que el Estado extinga el dominio sobre bienes inmuebles, sin contraprestación ni compensación alguna para su dueño ni para quien se ostente o comporte como tal. No podemos asegurar que los poseedores de las Inversiones no realizarán alguna de las actividades reguladas en la citada ley, lo que podría tener como resultado la extinción del dominio respecto de la Inversión correspondiente.

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. 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 significativamente el rendimiento esperado de los Certificados Bursátiles.

Inexactitud de la Información Respecto de los Bienes Inmuebles

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad, 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.

Imposibilidad de Rentar Propiedades Disponibles

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa pudiera no rentar la totalidad de los espacios disponibles dentro de los bienes inmuebles. 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 bienes inmuebles 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 bien inmueble, la capacidad de hacer Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectada negativamente.

Los Ingresos de los Vehículos de Inversión y por ende de cada Fideicomiso se Encuentran Sujetos a la Capacidad de Pago de los Arrendatarios

Un alto porcentaje de los ingresos del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa provendrá de las rentas que paguen los arrendatarios de los bienes inmuebles. El ingreso esperado de los Vehículos de Inversión y por ende de cada Fideicomiso, podrían verse afectadas en caso de que no se puedan renovar los contratos de arrendamiento, las rentas pactadas en las renovaciones de los contratos sean inferiores a las esperadas, o si se presentan retrasos o incumplimientos en el pago de las rentas por parte de los arrendatarios. En cualquier momento un arrendatario puede experimentar un cambio negativo en su negocio afectando su situación financiera y su capacidad de pago. Como resultado de lo anterior existe la posibilidad de que el arrendatario no realice el pago de las rentas en los términos y tiempos acordados, o bien de que entre en un proceso de insolvencia, lo que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento, afectando los ingresos estimados de los Vehículos de Inversión. En caso de que un arrendatario con adeudos pendientes enfrentara una situación de insolvencia, no existe la seguridad de que el Fideicomiso de cada Emisión o el Vehículo de Inversión correspondiente puedan recuperar el total del adeudo pendiente. Asimismo, la habilidad del Fideicomiso de incrementar sus ingresos y ganancias depende parcialmente del crecimiento en la demanda de productos y servicios que ofrezcan los arrendatarios de los inmuebles administrados por el Administrador. Una disminución en la demanda en dichos productos y servicios, como resultado de la desaceleración en la economía nacional, global o por cualquier otro motivo, podría resultar en una disminución de ingresos para los Vehículos de Inversión y consecuentemente para el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y por consiguiente de las Distribuciones de cada Fideicomiso que documente una Emisión. En algunos casos los resultados operativos del Fideicomiso están sujetos al cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se podría ver afectado por la ausencia de pago y por los gastos en los que se incurra para exigir y recuperar el pago de las rentas.

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, convenios u 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 o 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.

Riesgos en Materia Ambiental; Cambios en las Normas Ambientales Podrían Afectar al Fideicomiso de cada Emisión

El Administrador buscará que cada uno de los Fideicomisos y los Vehículos de Inversión que participen en una Emisión, operen en cumplimiento con las normas ambientales establecidas por la Regulación en México y, en su caso, en cada región. Sin embargo, cambios en la legislación pudieran afectar las operaciones de los Fideicomisos y/o de los Vehículos de Inversión correspondientes, además de que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y/o los Vehículos de Inversión pudieran verse sujetos a la imposición de multas y otras sanciones.

Asimismo, el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y los Vehículos de Inversión podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los Activos Inmobiliarios adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dicha Regulación, cada Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas.

El Fideicomiso Podría Estar Sobreexpuesto en una Sola Región dentro de México

Cada Fideicomiso incluye criterios de diversificación conforme a los cuales el Administrador estima que el Monto de Inversión será invertido, lo anterior con el objetivo de generar diversificación en los proyectos inmobiliarios. No obstante lo anterior, el Fideicomiso de cada Emisión podría estar concentrado en cierta región de México por lo que estaría expuesto a (a) el exceso de oferta de espacios habitacionales, lo que puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso correspondiente, (b) tendencias demográficas y de la población, (c) desaceleraciones en la economía local que puedan ocasionar desempleo y ajustes en el nivel de ingreso personal de la población, (d) cambios en las condiciones del mercado inmobiliario, o (e) desastres naturales que ocurran en dicha región, mismos que en caso de ocurrir, podrían afectar adversamente el pago de Distribuciones y por ende a los Tenedores, en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Concentración en el sector inmobiliario residencial

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

Las Personas Promovidas Están Expuestas a Riesgos Económicos y Sectoriales

Las Inversiones en las Personas Promovidas pueden llegar a sufrir pérdidas parciales o totales en virtud de que las mencionadas personas están expuestas a factores de riesgo relacionados con México, los cuales se describen más adelante.

Asimismo, las Personas Promovidas están expuestas a diversos factores de riesgo relacionados con la industria o sector particular al que pertenezcan y, por lo tanto, pueden llegar a sufrir pérdidas importantes en caso de dificultades materiales en el sector o rama de la industria, en cuyo caso podría sufrirse algún impacto negativo importante en el valor de su capital accionario.

La Inversión en Capital en Personas Promovidas Tiene Liquidez Limitada

Cada Fideicomiso podrá invertir en valores representativos del capital social de Personas Promovidas, los cuales tendrán baja liquidez, por lo que existe el riesgo de que haya una limitada posibilidad de venta de los títulos representativos del capital social de dichas personas, y las Inversiones efectuadas podrían disminuir en su valor mientras se realiza su venta. Inclusive, existe la posibilidad de que sea necesario vender las Inversiones a descuento o venderlas a lo largo de períodos extendidos.

Participación Minoritaria en el Capital Social de las Personas Promovidas

Cada Fideicomiso puede llegar a invertir en el capital social de Personas Promovidas; sin embargo, dicha participación pudiera ser minoritaria sin la posibilidad de poder determinar la forma de llevar a cabo la gestión de dicha Persona Promovida. Por lo tanto, las decisiones que adopten la asamblea de accionistas y/o el consejo de administración de dichas Personas Promovidas podrían ser contrarias a los intereses de cada Fideicomiso, lo que podría ocasionar una posible disminución en el valor de las acciones propiedad de cada Fideicomiso.

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión Podría Llevar a cabo las Inversiones en Personas Promovidas, las Cuales no Cuentan con el Gobierno Corporativo de una Sociedad Anónima Bursátil

Cada Fideicomiso hará cualquier Inversión, ya sea directamente o a través de uno o más Vehículos de Inversión, de conformidad con las instrucciones del Administrador en Personas Promovidas, que pudieren no estar listadas en el mercado de capitales y que sean adquiridas o constituidas por el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión o un Vehículo de Inversión para hacer Inversiones. Dichas Personas Promovidas al no estar listadas en la BMV podrían no contar con el gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil.

Riesgos Relacionados con los Vehículos de Inversión

Ningún Experto Independiente Revisará que las Inversiones Cumplan con los Lineamientos de Inversión

Si bien cada Fideicomiso que documente una Emisión establecerá los Lineamientos de Inversión, el proceso de aprobación de las Inversiones, y los porcentajes del 5% y 20% para el caso de autorización del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores, respectivamente, es posible que no exista algún experto independiente que revise que las Inversiones cumplan con dichos Lineamientos de Inversión pudiendo traer como consecuencia que el rendimiento esperado en los tiempos proyectados no sea acorde con los mismos y ocasionar un daño económico para los Tenedores.

Incumplimiento a los Lineamientos de Inversión con Posterioridad a la Realización de la Inversión, Podría Afectar Adversamente a los Tenedores

Cada Fideicomiso establecerá de manera clara los Lineamientos de Inversión; sin embargo, si los mismos se llegaran a incumplir con posterioridad a la realización de una Inversión, se podría afectar de manera adversa a los Tenedores, recibiendo una cantidad de Distribuciones menor a la esperada, o durante un mayor periodo de tiempo.

No Existe un Procedimiento Preestablecido para Realizar las Desinversiones

Con excepción de aquellas decisiones reservadas para la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, el Administrador será responsable de la administración continua de cada Fideicomiso que documente una Emisión, incluyendo la aprobación de las desinversiones; sin embargo, es posible que no exista un procedimiento preestablecido para realizarlas. El llevar a cabo las desinversiones atenderá a las consideraciones que efectúe el Administrador para que, en su caso, sean aprobadas por el Comité Técnico (cuando dichas desinversiones representen el 5% o más pero menos del 20% del Patrimonio del Fideicomiso) o por la Asamblea de Tenedores (cuando dichas desinversiones representen el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un período de doce meses contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola).

El Portafolio de cada Fideicomiso Podría Estar Sujeto a Riesgos de Prepago

Algunas Inversiones del fiduciario del Fideicomiso que documente una Emisión podrían ser parcial o totalmente amortizadas antes de su fecha de vencimiento de conformidad con sus términos. Dichos pagos anticipados pueden ocurrir como resultado de diversos factores económicos, sociales y otros, especialmente cuando las tasas de interés disminuyen. Como regla general, en la medida que aumenten los pagos anticipados, el promedio ponderado de vida de los activos que generen intereses a cada Fideicomiso, disminuirán, reduciendo en consecuencia, los rendimientos esperados. No se puede predecir las tasas reales de amortización anticipada que se experimentarán, o el efecto que las mismas puedan tener en el portafolio de cada Fideicomiso.

Las Inversiones con Garantía Real Podrían Verse Afectadas por la Disminución en el Valor de Dicha Garantía o Cualquier Evento que Pudiera Afectarla

Cada Fideicomiso podrá invertir en créditos con garantías reales sobre bienes o activos específicos, los cuales pudieran ser ejecutados en caso de incumplimiento por parte de los deudores respectivos. La posibilidad de recuperar el saldo pendiente en este tipo de Inversiones puede reducirse si el valor de la garantía se reduce o si los bienes o activos dados en garantía se dañan y dichos daños no se encuentran cubiertos bajo las pólizas de seguros relacionadas, según corresponda. En cualquiera de estos casos, los cobros bajo las Inversiones podrían reducirse, disminuyendo los recursos disponibles para hacer Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles emitidos en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Otras Deudas de los Vehículos de Inversión Podrían Tener Preferencia con Respecto a la Deuda del Fideicomiso

En virtud de que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa depende de los flujos de efectivo generados por los Vehículos de Inversión, la capacidad de cada Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada por el hecho de que los Vehículos de Inversión estén obligados a pagar su deuda antes de distribuir flujos al Fideicomiso de cada Emisión.

Riesgos Relacionados con la Administración del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión

Los Tenedores Serán Inversionistas Pasivos y la Administración de cada Fideicomiso y los Vehículos de Inversión Estará Principalmente a Cargo del Administrador

Los Tenedores dependerán del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa. Las Inversiones que haga cada Fideicomiso aún no han sido identificadas. Como resultado de lo anterior, los Tenedores de los Certificados Bursátiles dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al fiduciario de cada Fideicomiso para que realice las Inversiones y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. A excepción de ciertas acciones respecto de las cuales la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico tienen la facultad de aprobar, los Tenedores no tendrán la oportunidad de evaluar la información económica, financiera o de otro tipo que sea utilizada para decidir si se debe o no hacer una Inversión en particular. Las decisiones de Inversión pueden afectar negativamente la rentabilidad del capital aportado, si las Inversiones tienen un desempeño inferior a las expectativas que se tengan de las mismas.

La Generación de Oportunidades de Inversión es Incierta o su Ubicación Podría Tener Dificultades

A pesar de que los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia en la identificación de oportunidades de inversión del tipo propuesto para cada Fideicomiso, no puede asegurarse que se dichas oportunidades se presentarán, ni tampoco que se vaya a tener la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de oportunidades de Inversiones adecuadas para que cada Fideicomiso invierta el monto total destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro del Periodo de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores y devoluciones a los Tenedores podría verse adversamente afectado.

Asimismo, ni el Administrador ni el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa tendrán derecho, preferencia o prioridad alguna con respecto a las oportunidades de inversión identificadas o creadas por ALIGNMEX, quien no tiene obligación alguna de ofrecer a cada Fideicomiso cualesquier Inversiones potenciales.

El Administrador en cada Emisión puede ser una Entidad de Reciente Creación sin Antecedentes Operativos

Si bien se pretende que para cada Emisión, el Administrador sea una Afiliada de ALIGNMEX, quien directa o indirectamente a través de sus Afiliadas o Subsidiarias, y los Funcionarios Clave han tenido bastante y significativa experiencia en efectuar Inversiones en México, el Administrador puede que sea una sociedad de reciente creación y no tenga un historial de operación en el cual un inversionista pudiera basar sus predicciones sobre el éxito o el fracaso futuro.

Una descripción de dicha experiencia se encuentra en la Sección “4. ALIGNMEX – 4.2 EL ADMINISTRADOR” del presente Prospecto. El desempeño de las Inversiones realizadas o promovidas por el Administrador en el pasado no es necesariamente indicativo de los resultados futuros que tendrán las Inversiones de cada Fideicomiso que documente una Emisión. No hay certeza de que el Administrador utilizará las mismas metodologías de inversión que ha utilizado con anterioridad, ni que tendrán el mismo nivel de experiencia y éxito en realizar Inversiones.

Remoción o Renuncia del Administrador

En cualquier momento, el Administrador puede renunciar a su cargo como Administrador de cada Fideicomiso con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión. Además, la mayoría de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación pueden destituirlo con causa como Administrador del Fideicomiso, en caso de que ocurra algún Evento de Sustitución del Administrador tales como, fraude, negligencia, conducta dolosa o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración, en ciertas violaciones del Contrato de Administración correspondiente, o en caso que el Administrador se disuelva, liquide, se declare insolvente o en quiebra o concurso mercantil, o sin causa alguna por los Tenedores que representen el 66% de los Certificados Bursátiles en circulación. Los Eventos de Sustitución del Administrador para una destitución del Administrador con causa se describirán en cada uno de los Fideicomisos y Suplementos que documenten las Emisiones al amparo del Programa. Cualquier destitución o renuncia del Administrador en dicho cargo podría tener consecuencias negativas de importancia para cada Fideicomiso bajo ciertas circunstancias. Considerando la especialización que la administración de cada Fideicomiso requiere, no hay certeza de que un sustituto competente se pueda contratar que pueda cumplir con los objetivos del Fideicomiso de cada Emisión, o que el mismo podrá ser contratado en condiciones favorables para el Fideicomiso correspondiente. En cualquier caso, el Administrador sustituto podrá ser cualquier institución, nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el manejo de activos similares a las Inversiones.

Opción de Adquirir Participaciones en las Inversiones por Parte del Administrador

En caso que el Administrador deje de serlo, como consecuencia de una destitución del Administrador sin causa, es posible que el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión permita que el Administrador, o quien éste designe, tenga el derecho, a su discreción, de adquirir todas o parte de las Inversiones, a un precio equivalente al Valor de las Inversiones.

En caso que el Administrador decida, directa o indirectamente, ejercer dicho derecho, el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa estará obligado a ceder las Inversiones determinadas por el Administrador o la persona designada por éste, siempre y cuando el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión reciba del Administrador la notificación respectiva dentro del plazo que se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones contados a partir de la fecha en que se determine la destitución del Administrador sin causa por la Asamblea de Tenedores.

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión deberá realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo anterior, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar las Inversiones correspondientes en términos del párrafo

anterior dentro del plazo establecido en los Documentos de cada una de las Emisiones a que el Administrador entregue la notificación referida en el párrafo anterior a dicho fiduciario del Fideicomiso.

Dichas operaciones, al ser realizadas al Valor de las Inversiones, y al ser realizadas con el Administrador o una Persona designada por éste, una vez que el Administrador haya dejado de fungir como tal, no requerirán de aprobación del Comité Técnico, al haber dejado el Administrador de ser una Parte Relacionada del Fideicomiso.

Dependencia de los Funcionarios Clave

Para prestar los Servicios de Administración a cada Fideicomiso, el Administrador dependerá de los Funcionarios Clave. Algunos de dichos miembros tienen experiencia en la industria de servicios financieros en México. No se puede asegurar que el Administrador tendrá la capacidad de retener a dicho personal o que, en su caso, tendrá la capacidad de encontrar candidatos con los perfiles adecuados para sustituirlos. La pérdida de cualquiera de los Funcionarios Clave podría tener un efecto adverso de importancia en nuestra capacidad de brindarle al Fideicomiso que documente una Emisión los Servicios de Administración de forma adecuada.

Ausencia de Recursos en Contra del Administrador

Los Contratos de Fideicomiso y los Contratos de Administración que se celebren para cada Emisión, podrán contener disposiciones que liberen de responsabilidad e indemnicen a las partes de dichos contratos y de esta forma limitan los casos en que las partes y sus Afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores correspondientes. Como resultado de lo anterior, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

Los Funcionarios Clave Pueden Participar en Actividades Distintas a la Administración de cada Fideicomiso que documente una Emisión

A pesar de que cada Contrato de Fideicomiso celebrado para cada Emisión puede prever consecuencias para el caso que los Funcionarios Clave dejen de dedicar cantidades específicas de tiempo de trabajo a cada Fideicomiso, durante periodos específicos de tiempo, es posible que cualesquiera o todos de los Funcionarios Clave dejen de dedicar dicho tiempo. Asimismo, cada Contrato de Fideicomiso podrá permitir que dichos Funcionarios Clave lleven a cabo actividades profesionales distintas a la administración del Fideicomiso de cada Emisión, tales como, incluyendo sin limitar:

- (i) dedicar el tiempo y los esfuerzos que consideren necesarios a los asuntos de cualquier otra entidad o Afiliada de ALIGNMEX y otros vehículos (y sus sucesores o causahabientes), administrados por dichas personas, siempre y cuando dichas entidades o vehículos no compitan con cualquiera de los Fideicomisos que documenten las Emisiones,
- (ii) participar en consejos de administración de empresas públicas y privadas y percibir honorarios por dichos servicios por cuenta propia para beneficio de dicho Funcionario Clave,
- (iii) llevar a cabo actividades cívicas, docentes y caritativas, según lo determine dicho Funcionario Clave, y
- (iv) dirigir y administrar actividades de inversión personales y familiares de dicho Funcionario Clave.

En virtud de lo anterior, no es posible asegurar que los Funcionarios Clave dedicarán el tiempo necesario para la correcta administración de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa.

La Destitución del Administrador Puede ser Complicada

Los Tenedores deben considerar que la destitución del Administrador en algunos casos, requiere de una resolución judicial de segunda instancia que decrete la existencia de un Evento de Sustitución del Administrador, según sean definidos en los Documentos para cada una de las Emisiones. De existir un Evento de Sustitución del Administrador, los Tenedores podrán destituir al Administrador, con o sin causa, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 66% de los Certificados Bursátiles en circulación. Para que la destitución del Administrador surta efectos, cada Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagadas de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración correspondiente. En virtud de lo anterior podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y

continúe un Evento de Sustitución del Administrador. Adicionalmente, si el Administrador es removido como consecuencia de un Evento de Sustitución del Administrador, pero una sentencia definitiva determina que dicho evento no ocurrió, cada Fideicomiso deberá realizar todos los pagos compensatorios descritos en el Contrato de Fideicomiso respectivo, de ser el caso.

El Incumplimiento de las Obligaciones de Entrega de Información Establecida en cada Contrato de Fideicomiso y en la Regulación Podría Traer un Efecto Adverso Significativo en los Tenedores y en su Derecho a Recibir Distribuciones

En caso que cada fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente y/o los Vehículos de Inversión incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en cada Contrato de Fideicomiso y en la Regulación, cada Fideicomiso podría prever diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la BMV. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

Eventos Cuyo Control se Encuentra Fuera del Alcance del Administrador y de los Vehículos de Inversión

El desarrollo de los proyectos puede verse afectado o interrumpido por una serie de eventos fuera del control del Administrador y de los Vehículos de Inversión, incluyendo accidentes graves, desastres naturales, epidemias, delincuencia, diseño y construcción defectuosa, incremento en los costos de urbanización, movimientos demográficos, deslaves, los considerados como actos de Dios, 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 de cada Fideicomiso de cada Emisión 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, cada 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 que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa, pudieran verse afectadas de manera adversa.

Conflicto de Interés

Cada 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 respectivo, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar las operaciones con Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Administrador y de ALIGNMEX 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 de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés.

Adicionalmente, cada Contrato de Fideicomiso podrá prever como Evento de Sustitución del Administrador que en caso que se incumpla con la obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con el Administrador en una posible Inversión o desinversión, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva e inapelable en segunda instancia. No se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso correspondiente y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa.

Riesgos relacionados con la Comisión de Administración

La Comisión de Administración del Administrador que se establezcan para cada Emisión al amparo del Programa, podría, en el supuesto que los Tenedores de los Certificados Bursátiles no cumplieran con sus respectivas Contribuciones Adicionales, ser mayor, ya que está calculada en base a los Compromisos Totales, y no en base a (i) cantidades efectivamente aportadas al Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las Llamadas de Capital que se realicen de tiempo en tiempo, o (ii) a los activos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso que corresponda.

Asimismo, en el supuesto que alguno de los Tenedores incumpla con una o varias Llamadas de Capital, en términos del Fideicomiso que documente la Emisión correspondiente, además de sufrir una Dilución Punitiva, conservará la obligación del pago de la Comisión por Administración respecto a su Compromiso Total y no sobre los recursos efectivamente aportados al Fideicomiso correspondiente.

Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles No son Valores Adecuados para Todo Tipo de Inversionistas

La inversión en los Certificados Bursátiles implica invertir en instrumentos con características diferentes a deuda o capital tradicional y conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión que se describe en el presente Prospecto y en los Suplementos correspondientes. Los Certificados Bursátiles no son recomendables para aquellos inversionistas no familiarizados con este tipo de valores. El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones será un mecanismo de inversión sin antecedentes operativos que podría no alcanzar sus objetivos de inversión. No puede asegurarse que los Tenedores recibirán Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Los Montos a ser Distribuidos Conforme a los Certificados Bursátiles son Inciertos y No Hay Garantía en Cuanto al Reembolso del Capital Invertido o de Cualquiera Otra Cantidad a los Tenedores

Los montos que serán distribuidos a los Tenedores en cada una de las Emisiones dependerán, entre otros factores, de la capacidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y completar oportunidades de Inversión y el desempeño de las mismas una vez realizadas. No puede asegurarse que el Administrador en todas las Emisiones que se realicen al amparo del Programa sea capaz de identificar oportunidades de Inversión, o que será capaz de ejecutarlas o completarlas de forma exitosa, ni es posible asegurar que dichas Inversiones tendrán el desempeño esperado. En consecuencia, los Tenedores deberán tomar en consideración que las Inversiones pudieren no producir flujo o retorno o alguno, que pudieren no producirlos en los niveles esperados, o que las mismas pudieren ser declaradas como pérdidas. No existe garantía alguna en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad.

No Existe Obligación de Realizar Pagos de Principal o Intereses y Todas las Distribuciones que se Hagan a los Tenedores, en su Caso, se Harán con los Activos Disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso

No existe obligación alguna de pago de principal o de intereses a los Tenedores. Las Distribuciones a los Tenedores que en su caso se realicen en cada una de las Emisiones al amparo del Programa se harán únicamente en la medida en que existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y los Intermediarios Colocadores, y sus respectivas Subsidiarias o Afiliadas, no tienen ni tendrán obligación de efectuar, ni serán responsables de hacer, cualesquier pagos en relación con los Certificados Bursátiles, a excepción del fiduciario del Contrato de Fideicomiso correspondiente, quien deberá distribuir el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con cada Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa.

El Rendimiento de los Certificados Bursátiles Podría ser Menor que el Rendimiento Bruto de las Inversiones

El monto que alcancen los rendimientos en efectivo pagaderos bajo los Certificados Bursátiles emitidos en cada Emisión al amparo del Programa podría variar por diferentes circunstancias y podría ser inferior a los rendimientos brutos de las Inversiones. Dichos rendimientos podrían reducirse, en su caso, como resultado de obligaciones fiscales a cargo de los Vehículos de Inversión o del Fideicomiso respectivo, así como por montos retenidos por los Vehículos de Inversión al hacer un pago. Dichos rendimientos también se verán afectados por los gastos del Fideicomiso, por los honorarios del Administrador y los honorarios que se tengan que pagar a

terceros, incluyendo al Fiduciario, a los Auditores Externos y al Valuador Independiente, entre otros, los cuales son inciertos y pueden variar por una serie de factores.

El Mercado para los Certificados Bursátiles Puede ser Limitado o No Desarrollarse

En la actualidad, no existe un mercado secundario para los Certificados Bursátiles que se emitan en las Emisiones al amparo del Programa y no se puede asegurar que dicho mercado se desarrollará una vez que se lleve a cabo la oferta de los Certificados Bursátiles correspondientes. El precio y la liquidez para la negociación de los Certificados Bursátiles respectivos pueden variar dependiendo de diversos factores, tales como los niveles de tasas de interés, las condiciones de mercado para instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas imperantes en México y el estado de cada Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente. El Fideicomitente, el fiduciario de cada Fideicomiso, el Administrador, los Intermediarios Colocadores y sus Afiliadas no tendrán la obligación de crear un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. Si no se desarrolla dicho mercado secundario, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus Certificados Bursátiles en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los Tenedores vendan sus Certificados Bursátiles.

Aunado a lo anterior, en cada uno de los Fideicomisos que documenten cada una de las Emisiones al amparo del Programa podrán incluir disposiciones para restringir la transmisión de los Certificados Bursátiles, con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial correspondiente, y hasta la terminación del Periodo de Inversión respectivo. Lo anterior, en el entendido que los órganos corporativos de los Fideicomisos no deberán adoptar medidas que hagan nulo el ejercicio de los derechos patrimoniales o económicos de los Tenedores ni que contravengan lo previsto en la LMV y en la Circular Única. Por lo que en ningún caso podrán establecerse condiciones que restrinjan en forma absoluta la transmisión de los Certificados Bursátiles.

Cualquier Persona o grupo de Personas que adquieran Certificados Bursátiles en violación a lo establecido en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, no podrán, entre otros, (i) ejercer los derechos a designar a miembros del Comité Técnico, (ii) solicitar convocatoria alguna en términos del Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, de la LMV y de la Circular Única, ni (iii) votar en las Asambleas de Tenedores. Asimismo, carecerán de efectos jurídicos frente al Fideicomiso correspondiente, los actos realizados por los Tenedores por lo que respecta a los Certificados Bursátiles adquiridos sin cumplir con las disposiciones establecidas en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

En virtud de lo anterior, los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados en el mercado secundario.

Los Certificados Bursátiles no Tienen una Calificación Crediticia Emitida por una Agencia Calificadora Autorizada

De acuerdo con la Circular Única, los Certificados Bursátiles no cuentan con calificación crediticia preparada por una agencia calificadora autorizada por la CNBV.

Los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital Pueden Estar Sujetos a Diluciones Punitivas en Caso de No Acudir a las Llamadas de Capital

Si un Tenedor de Certificados Bursátiles sujeto al mecanismo de Llamadas de Capital no acude a una Llamada de Capital y no suscribe y paga los Certificados Bursátiles Subsecuentes que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, se verá sujeto a una Dilución Punitiva, ya que el monto aportado a cada Fideicomiso que documente una Emisión por el Tenedor de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que no acuda a la Llamada de Capital, no será proporcional al número de Certificados Bursátiles de dicho mecanismo que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó dichos Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado.

En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles sujetos a dicho mecanismo en circulación después de llevarse a cabo la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente conforme a su Compromiso por Certificado, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos a tal mecanismo que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente.

Los Tenedores que Adquieran Certificados Después de la Fecha de Ex-Derecho No Podrán Suscribir los Certificados Subsecuentes

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente.

Posible Dilución de Tenedores de Certificados Bursátiles Serie A

En caso de llevarse a cabo Llamadas de Capital, los Tenedores de Certificados Bursátiles Serie A podrían resultar diluidos en su participación frente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles Serie B. Dicha dilución podría afectar la participación de los Tenedores de Certificados Bursátiles Serie A, hasta en tanto no se lleven a cabo emisiones adicionales de Certificados Bursátiles Serie A.

La Identificación de los Tenedores que Tengan Derecho a Recibir Distribuciones o Cualquier Otro Pago Conforme a los Certificados Bursátiles, y que Tengan Derecho a Suscribir Certificados que se Emitan en una Emisión Subsecuente, Podría ser Difícil

Considerando los mecanismos de operación de la BMV, las Personas que adquieran Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrán derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que se emitan en la Emisión Subsecuente correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la Dilución Punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Subsecuente ya no es titular de los mismos. Por lo que el Fiduciario se deberá cerciorar de tener actualizado el registro de los Tenedores, donde se hagan constar las transferencias de los Certificados Bursátiles, para que el nuevo Tenedor sea plenamente identificado y pueda suscribir y pagar los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital correspondientes antes de la Fecha Límite de Suscripción y evitar que se diluya.

Las Obligaciones en Contratos de Crédito Celebrados por cada Fideicomiso, Podrían Generar Obligaciones Financieras a Éste, que Deberán ser Cumplidas

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

Requerimientos de Flujo de Efectivo para el Pago de Financiamientos Contratados

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda que contrate cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, y no cuente con suficientes recursos en las Cuentas, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables alguno de los activos del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía cada Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda de cada Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del Inversiones realizadas y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos de cada Fideicomiso.

Riesgos Relacionados con los Coinversionistas Terceros

El Fideicomiso de cada Emisión Podrá Coinvertir con Terceros

El Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa, a través de los Vehículos de Inversión, podrá establecer la posibilidad de coinvertir con terceros distintos al Coinversionista de forma conjunta en cualquier Inversión en particular. Dichos terceros, serán escogidos previamente por el Administrador, y podrían tener ciertos derechos relativos a la aprobación de decisiones importantes, y sus intereses podrían entrar en conflicto con el interés del Fideicomiso correspondiente en un momento dado.

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

En caso de alguna controversia con los Coinversionistas Terceros que derivara en el pago de alguna indemnización u otro monto en su favor, podría afectarse de forma negativa el monto de las Distribuciones del Fideicomiso, según se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

El Incumplimiento por Parte del Coinversionista Tercero en Fondear la Porción de las Aportaciones a los Vehículos de Inversión Puede Limitar su Capacidad para Hacer Inversiones

El Coinversionista Tercero podrá llevar a cabo aportaciones a los Vehículos de Inversión, previa aprobación del Administrador. En algunos casos no habrá información pública disponible respecto del Coinversionista Tercero. Los términos y condiciones bajo los cuales el Coinversionista Tercero participará, serán pactados posteriormente y podrían variar respecto de los términos pactados en cada Fideicomiso. En caso de que alguno de estos inversionistas terceros incumpla con su obligación de realizar las aportaciones correspondientes, los Vehículos de Inversión no podrán fondear, en todo o en parte, la aportación que les correspondería hacer, y de esta manera es probable que no se pueda invertir en el proyecto correspondiente. Si no se realiza la Inversión en el proyecto de manera oportuna podría perderse una oportunidad de negocio, afectando de manera adversa a cada Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso, según se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Riesgos Relacionados con la Estructura y Operación del Fideicomiso

El Fideicomiso es de Reciente Creación y No Cuenta con Historial Operativo

Aunque se considera que el Administrador tiene experiencia, el Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa y el Administrador no han realizado operaciones conjuntas. Cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa estará sujeto a riesgos derivados de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no alcance sus objetivos de inversión. No obstante la experiencia del Administrador en el sector en que cada Fideicomiso pretende promover sus Inversiones, no existe certeza respecto del éxito de las Inversiones que se realicen.

Funcionamiento de cada Fideicomiso

El adecuado funcionamiento de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones bajo el Fideicomiso correspondiente (o cualquier documento relacionado), podría no funcionar como se tenía contemplado, lo que podría resultar en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores. Adicionalmente, en caso que existan fallas en los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar cada Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores.

Operación del Fideicomiso

El riesgo operativo de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa comprende una pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

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

Deficiencias en el Funcionamiento de cada Fideicomiso Podrían Afectar al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente

El Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, el Administrador y el Representante Común, entre otras Personas, tendrán que cumplir ciertas funciones para promover el adecuado funcionamiento del Fideicomiso correspondiente, incluyendo funciones relacionadas con preparación y entrega de información, procesamiento de datos, transferencias de recursos y divulgación de información al público inversionista. Fallas del Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, del Administrador, del Representante Común o de cualesquiera Personas que se encuentren obligadas al amparo del Fideicomiso correspondiente, en el desarrollo de dichas funciones (derivadas de ineficiencias o problemas tecnológicos, entre otros) podrían resultar en afectaciones al Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia a los Tenedores.

El Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso Podría Utilizarse para Pagar Indemnizaciones

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, el Fiduciario podrá usar los fondos que mantiene en las Cuentas para indemnizar al Administrador, al Fiduciario del Fideicomiso correspondiente y al Representante Común, y sus respectivas Afiliadas, miembros, socios, directores, funcionarios y empleados, así como a los miembros del Comité Técnico y los Funcionarios Clave, así como las indemnizaciones pagaderas a terceras Personas derivadas de cualquier tipo de responsabilidad, en relación con ciertas reclamaciones que puedan establecerse en cada Contrato de Fideicomiso, y a los Intermediarios Colocadores, en relación con ciertas reclamaciones que pueden preverse en el Contrato de Colocación. La indemnización se extiende también al reembolso de costos y gastos incurridos.

Si el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa utiliza los fondos del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, para pagar indemnizaciones, los fondos disponibles para hacer Distribuciones y para financiar las Inversiones se reducirán, afectando negativamente los montos que los Tenedores tendrían derecho a recibir.

La Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso Después de que Tenga Lugar un Evento de Incumplimiento Podría ser Difícil y los Derechos de los Acreedores y Contrapartes de Contratos de Financiamiento y de las Operaciones Derivadas Tendrán Prioridad Respecto de los Derechos de los Tenedores

Si ocurre un Evento de Incumplimiento y los Tenedores deciden liquidar el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, no se puede asegurar que existirá un mercado para la venta de dicho Patrimonio del Fideicomiso, y en el supuesto de que dicho mercado existiese, no se tiene certeza respecto del precio al cual se podrían vender los activos que forman parte del mismo. En un escenario de liquidación, es posible que el producto de la venta de activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso respectivo esté por debajo de su valor de mercado (o que el valor de mercado en el momento de la liquidación sea favorable), en cuyo caso el pago de cualquier distribución bajo los Certificados Bursátiles podría ser afectado.

Además, en caso que algún Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa llegase a ser liquidado debido a la existencia de un Evento de Incumplimiento, los acreedores y las contrapartes de los contratos de financiamiento u Operaciones Derivadas tendrán preferencia sobre los Tenedores en el pago de sus préstamos o contratos.

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente Puede Estar Expuesto a Reclamos de Terceros con los que el Fiduciario Celebre Operaciones Relacionadas con las Inversiones

Se espera que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa haga las Inversiones a través de Vehículos de Inversión. Es posible, sin embargo, que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa celebre contratos en relación con las Inversiones directamente, dependiendo de varios factores, incluyendo de índole fiscal, así como la celebración de contratos con proveedores, contratistas, empleados, funcionarios y cualquier otro tercero que haya sido contratado como parte de la realización de Inversiones. En caso que el Fiduciario celebre dichos contratos, sus contrapartes podrían presentar reclamaciones en contra del Fiduciario por el incumplimiento de lo pactado. Si se interpone cualquiera de dichos reclamos, el Fiduciario podría tener que pagar indemnizaciones o hacer reembolsos con los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, lo que afectaría de forma negativa el monto de las Distribuciones a los Tenedores.

Si el Fideicomiso es Considerado un Fideicomiso con Actividades Empresariales, Podría ser Sujeto de Impuestos

Existe la posibilidad de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales, en el caso que haya alguna modificación a las disposiciones fiscales que contemplan el régimen previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, o se dejara de cumplir con el test de ingresos referido en la citada regla, o porque las autoridades fiscales correspondientes consideren que el Fideicomiso no cumple con dichos requisitos. De ser así, el Fideicomiso tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de la LISR, cumpliendo por cuenta de los beneficiarios con las obligaciones fiscales, establecidas en dicho artículo, como la de efectuar pagos provisionales de ISR y determinar el resultado fiscal de cada ejercicio, lo cual podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones correspondientes a los Fideicomisarios.

Las Distribuciones Pagaderas a los Tenedores Están Subordinadas a los Gastos Directos de cada Fideicomiso y al Pago de sus Acreedores

Es posible que existan gastos relacionados con cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa que sean indispensables para su operación y para dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables. Entre los gastos de cada Fideicomiso se incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones al Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Independiente, a otros asesores y a las autoridades regulatorias que sean necesarios para mantener el registro en el RNV y listado de los Certificados Bursátiles en la BMV. Dichos pagos tendrán prioridad respecto de las Distribuciones pagaderas a los Tenedores.

Derivado de lo anterior, el Administrador no puede garantizar y no puede predecir que se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de Efectivo Distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus Inversiones. Uno de los factores incluye la capacidad de cada Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar los Gastos del Fideicomiso, en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Ni el Administrador ni sus Afiliadas tienen ni tendrán la obligación de realizar, soportar o garantizar un determinado nivel de Distribuciones. El Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa pagará los gastos relacionados con dicho Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones a los Tenedores.

Responsabilidad Limitada

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, los Tenedores únicamente podrán ejercer recursos contra el Patrimonio del Fideicomiso; ni el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fideicomisario en Segundo Lugar de cada Fideicomiso serán responsables bajo ninguna circunstancia del pago de cantidades reclamadas por los mismos en exceso de dicho Patrimonio del Fideicomiso.

Juicios y Litigios

El Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, los Vehículos de Inversión y/o las Personas Promovidas podrá(n) verse involucrado(s) en litigios dentro del curso habitual de sus operaciones.

Riesgos Relacionados con Temas Fiscales

Consideraciones Fiscales

Se pretende que cada Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en términos de lo previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, sujeto al cumplimiento de los requisitos previstos en la referida regla. En relación con el régimen fiscal establecido en dicha regla, a la fecha del presente Prospecto, las autoridades fiscales no han emitido reglas particulares para los inversionistas de este tipo de vehículos. En caso que se emitan dichas reglas, podría cambiar el análisis contenido en este Prospecto y las expectativas respecto al tratamiento fiscal del Fideicomiso de cada Emisión. De presentarse esta circunstancia, cada uno de los Tenedores deberá consultar con sus asesores las implicaciones fiscales de su participación en cada Fideicomiso.

De conformidad con la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, se considera que no se realizan actividades empresariales a través de cada Fideicomiso cuando los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate, en el entendido que se consideran ingresos pasivos los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12., o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2.; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable, e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

Para cumplir con los requisitos de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, el porcentaje de ingresos pasivos a que se refiere el párrafo anterior, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso de cada Emisión durante el ejercicio fiscal de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento. Para determinar los ingresos y los por cientos citados se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la Ley del ISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través de cada Fideicomiso por la totalidad de los fideicomisarios.

En caso que el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, a juicio de las autoridades fiscales competentes, o bien, por diversas razones tales como modificaciones a las leyes fiscales, emisión de criterios, disposiciones, en caso de incumplimiento a lo dispuesto en la regla 3.1.15. antes mencionada como resultado de las actividades realizadas por cada Fideicomiso, califique como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, el Fiduciario deberá cumplir con las obligaciones previstas para dichos tipos de fideicomisos conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley del ISR, entre otras, (i) con la obligación de efectuar pagos provisionales mensuales de impuesto sobre la renta por cuenta de los fideicomisarios con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente y, (ii) deberá determinar un resultado fiscal anual por los fideicomisarios en la proporción que les corresponda de acuerdo con lo estipulado en cada Contrato de Fideicomiso conforme a lo señalado en la regla 3.1.16. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, pudiendo acreditar en esa misma proporción los pagos provisionales mensuales de impuesto sobre la renta efectuados por el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa.

Adicionalmente, en caso que cada Fideicomiso calificara como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales, se consideraría que los Tenedores de los Certificados Bursátiles residentes en el extranjero configuran establecimiento permanente en México generando obligaciones fiscales para éstos, así como un tratamiento fiscal aplicable diverso al previsto conforme a la regla 3.1.15. antes citada, situación que, en su caso, deberá ser consultada con sus asesores en materia fiscal. Ambos tratamientos se describen en la Sección “6. CONSIDERACIONES FISCALES” de este Prospecto situación que, en su caso, deberá ser consultada con sus asesores en materia fiscal.

Lo anterior pudiera tener efectos adversos sobre las Distribuciones así como en la aplicación de flujos y recursos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente.

Fideicomiso Empresarial sujeto a Concurso Mercantil

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

En caso de que resulte procedente, el fiduciario del Fideicomiso correspondiente podría buscar recuperar de las autoridades fiscales correspondientes los pagos del IVA que realice. La posibilidad de dicha recuperación dependerá de diversos factores que son inciertos a esta fecha.

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

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

Cada Tenedor Deberá Realizar su Propia Determinación del Régimen Fiscal que le es Aplicable

La Sección “6. CONSIDERACIONES FISCALES” del presente Prospecto contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable a cada Fideicomiso y de ciertas consecuencias fiscales aplicables a los Tenedores relacionadas con la adquisición, tenencia y venta de los Certificados Bursátiles. La descripción del régimen fiscal aplicable a los Tenedores de los Certificados Bursátiles se basa en la apreciación de Creel, García-Cuéllar, Aiza

y Enríquez, S.C. quien actúa como asesor fiscal del Fideicomitente y no ha sido validado por Persona alguna. Es posible que el tratamiento fiscal aplicable descrito por Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C. no sea compartido por las autoridades fiscales mexicanas por lo que cada uno de los Tenedores será responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones fiscales aplicables conforme al análisis efectuado por sus propios asesores fiscales, el cual puede no ser consistente con la descripción contenida en la Sección “6. CONSIDERACIONES FISCALES”, preparada por Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., en su carácter de asesor fiscal del Fideicomitente.

Cada Tenedor es responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del mismo. Ni el fiduciario de cada Fideicomiso, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni cualquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias o asesores asumen o asumirán responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de su adquisición, tenencia o venta de los Certificados Bursátiles) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de cualquier Regulación aplicable. Cada Tenedor debe consultar a sus propios asesores fiscales.

La descripción general del régimen fiscal contenida en la Sección “6. CONSIDERACIONES FISCALES” del presente Prospecto no constituye asesoría de carácter fiscal para los Tenedores.

Los potenciales inversionistas deberán considerar que el régimen fiscal aplicable al fideicomiso correspondiente y a los Tenedores que se describe en este Prospecto, no ha sido validado o verificado por la autoridad tributaria competente, por lo que se les recomienda consultar a sus propios asesores en materia fiscal.

Asimismo, el tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles emitidos en cada Emisión al amparo del Programa. Los posibles adquirentes (que podrán ser cualquier Persona bajo una oferta pública tradicional o en el caso de una oferta pública restringida serán exclusivamente inversionistas institucionales y/o calificados que puedan participar e invertir en ofertas públicas restringidas) de dichos Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas aplicables a su situación particular.

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

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

Impuesto al Valor Agregado

En materia de IVA, cuando los pagos que realice el fiduciario de cada Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la legislación aplicable estén sujetos al pago de IVA, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente al IVA que le sea trasladado a cada Fideicomiso, conforme a lo señalado en la LIVA.

El fiduciario de cada Fideicomiso podrá manifestar su voluntad ante las autoridades fiscales correspondientes, de asumir responsabilidad solidaria hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través de cada Fideicomiso y que sean gravadas por el IVA de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, así como para que cada Fideicomiso pueda emitir los comprobantes fiscales digitales por internet correspondientes por las actividades realizadas a través de dicho Fideicomiso.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el fiduciario del Fideicomiso correspondiente, ni podrán considerar como acreditable el IVA transferido a dicho Fideicomiso. Asimismo, los

Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del saldo a su favor generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere cada Contrato de Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA. El fiduciario de cada Fideicomiso, en su caso, solicitará las devoluciones de IVA correspondiente.

FATCA y CRS

En caso de ser aplicables las obligaciones que deriven de FATCA y CRS a cada Contrato de Fideicomiso, dichas obligaciones serán a cargo de dicho Fideicomiso, para lo cual el Administrador podrá designar a un asesor externo para que le preste servicios de asesoría, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en relación con dichas obligaciones. El fiduciario del Fideicomiso correspondiente, con la previa instrucción del Administrador, deberá otorgar un poder especial a la Persona que él mismo le designe y con las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquier actos necesarios para el cumplimiento de dichas obligaciones, en el entendido, que el fiduciario del Fideicomiso correspondiente no será responsable de los actos que sean llevados a cabo por dicho apoderado.

El fiduciario del Fideicomiso correspondiente y el Administrador estarán obligados a proporcionar toda la documentación y/o información, que les sea solicitada por los asesores externos para efectos de FATCA y CRS.

Las partes acuerdan que todos los gastos, derechos, impuestos, comisiones, honorarios y cualesquiera otras erogaciones, que en su caso se generen de conformidad con el presente numeral, serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en caso de no existir recursos o ser insuficientes se liquidarán directamente por los fideicomitentes.

Riesgos Relacionados con México

Acontecimientos, Políticos y Sociales en México Podrán Afectar al Negocio

Actualmente ningún partido político tiene una mayoría absoluta en las dos cámaras del Congreso de la Unión, lo cual podría dificultar el proceso legislativo. La ausencia de una mayoría clara y los conflictos entre el poder legislativo y el ejecutivo podrían resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de reformas estructurales, todo lo cual podría tener, a su vez, un efecto adverso sobre la economía mexicana. No podemos asegurarles que los acontecimientos políticos en México no tengan un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de la operación. En los últimos años México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico, particularmente en los estados del norte fronterizos con los Estados Unidos de América. Este incremento en la violencia ha tenido un impacto adverso sobre la actividad económica de México en general. La inestabilidad social en México o acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México podrían igualmente impactarnos, así como a nuestra habilidad para llevar a cabo negocios, ofrecer nuestros servicios y obtener financiamiento. No podemos asegurar que los niveles de criminalidad violenta en México, sobre los cuales no tenemos control alguno, no se incrementarán y no resultarán en más efectos adversos sobre la economía mexicana o sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de la operación.

La Situación Macroeconómica del País Puede Cambiar de Forma Negativa

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas que han ocurrido periódicamente, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, contracción significativa en la demanda del consumidor, poca disponibilidad de crédito, aumento en la tasa de desempleo y reducción en la confianza por parte de los inversionistas, entre otros. No hay certeza de que dichos eventos no vuelvan a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar de estas no afecten la situación financiera de las Inversiones en Activos de Inversión o al Fideicomiso correspondiente. Cualquier recesión en la economía podría afectar adversamente los recursos financieros (incluyendo deuda y capital) disponibles para hacer o mantener Inversiones en Activos de Inversión o tener como resultado la imposibilidad de realizar pagos de principal e interés respecto de las Inversiones en Activos de Inversión, o refinanciar deuda pendiente de pago respecto de dichas Inversiones en Activos de Inversión cuando ésta sea pagadera. Cualquier recesión en la economía también podría tener un efecto adverso sobre el Valor de las Inversiones en Activos de Inversión. En tales casos de imposibilidad para realizar pagos o de un efecto adverso sobre el Valor de las Inversiones en Activos de Inversión,

el Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa podría sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido en sus Inversiones en Activos de Inversión, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en los rendimientos del Fideicomiso correspondiente y en las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones respectivas. Dichos eventos podrían también restringir la habilidad de cada Fideicomiso, de enajenar o liquidar Inversiones en Activos de Inversión, conforme a las instrucciones del Administrador, en momentos oportunos o a precios favorables.

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 cada Fideicomiso, los rendimientos de los Certificados Bursátiles emitidos en una Emisión al amparo del Programa o las operaciones celebradas por cada Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y a cada Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

Las Inversiones en México son Riesgosas

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. Cada 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 de cada 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 correspondientes.

Los Acontecimientos en Otros Países Podrían Afectar la Economía Mexicana, la Situación Financiera y Resultados de Operación de las Personas Promovidas y/o de los Fideicomisos

En los años recientes las condiciones económicas de México se encuentran crecientemente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos, como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Desde el inicio y durante el 2011 se vivieron eventos poco favorables para la estabilidad de los mercados globales entre los que destacan: los desastres naturales en Japón y sus consecuencias en la producción, oferta y demanda en aquel país; la crisis europea de países como Grecia, Italia y España con sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías, así como en la confianza de los inversionistas en el resto del mundo; el déficit fiscal en Estados Unidos y la revisión de su calificación crediticia, entre otros. Las condiciones económicas adversas tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos relacionados podrían tener un efecto adverso sustancial sobre la economía mexicana y por consiguiente en el desempeño de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso correspondiente. No se puede asegurar que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en los Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo, no afectarán adversamente a las Personas Promovidas y/o al Fideicomiso respectivo que documente una Emisión al amparo del Programa.

Los Indicadores Económicos Relevantes y la Situación Macroeconómica en México

Históricamente, México ha sufrido crisis económicas causadas por factores internos y externos, caracterizadas por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altas tasas de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital extranjero, reducción de liquidez en el sector bancario, tasas de desempleo elevadas, disminución de la confianza de los inversionistas, inestabilidad en el tipo de cambio, fuerte contracción en la demanda del consumidor, entre otros. Dichas crisis se han caracterizado por recesiones sostenidas, pérdida en el poder adquisitivo derivado de una inflación considerable, devaluaciones del Peso frente a las principales divisas internacionales, por ejemplo fluctuaciones del Peso frente al Dólar, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del Producto Interno Bruto, resultando en una

disminución de la confianza de los inversionistas y un incremento en la tasa de riesgo expresado por las principales entidades calificadoras de crédito.

No se puede asegurar que tales condiciones no se presentarán nuevamente en el futuro o que, de presentarse, las mismas no tendrán un efecto adverso de importancia en el desempeño de cada Fideicomiso, en la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador o de los Vehículos de Inversión, o en la capacidad de las Personas Promovidas de honrar sus obligaciones y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

Altas Tasas de Inflación Podrían Afectar Negativamente las Operaciones del Fideicomiso

En la década de 1980, México experimentó altas tasas de inflación. Históricamente, la inflación en México ha llevado a mayores tasas de interés, la depreciación del Peso y los controles gubernamentales sustanciales en los tipos de cambios. Aunque la inflación ha sido relativamente baja en los últimos años, no se puede asegurar que México no experimentará una alta inflación en el futuro.

La situación financiera y la rentabilidad de cada Fideicomiso pueden verse afectadas negativamente por el nivel y las fluctuaciones en las tasas de interés, que pueden afectar el monto de interés recibido bajo las Inversiones. Si la tasa de inflación aumenta o se vuelve incierta e impredecible, las operaciones de cada Fideicomiso y sus resultados podrían verse afectados negativamente.

Riesgos Relacionados con Proyecciones a Futuro

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, incluyendo las estimaciones futuras, refleja la perspectiva del Fiduciario y del Administrador en relación con acontecimientos futuros, y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Las expresiones “considera”, “espera”, “estima”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas proyecciones o estimaciones. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta Sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

NI LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN CADA UNA DE LAS EMISIONES, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES INVERTIDAS CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA. EN CASO QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES INVERTIDAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RESPECTIVOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR NINGUNA DE LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN LA EMISIÓN, NI AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, O A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS EL PAGO DE DICHOS MONTOS.

1.4 Otros Valores Emitidos por el Fideicomitente

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

1.5 Documentos de Carácter Público

Los documentos presentados como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles a la CNBV y para su listado ante la BMV podrán ser consultados por los inversionistas interesados en el Centro de

Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv

Asimismo, el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso correspondiente, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente será Santiago Mercado y Blanco, con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma # 115-PH, Col. Paseo de las Lomas, 01330, Ciudad de México, Teléfono +52 55 5004 0450 y correo electrónico info@alignmex.com

A solicitud escrita de los Tenedores, se les entregarán copias del presente Prospecto en las oficinas del Fiduciario al Tenedor que así lo solicite por escrito.

Las personas encargadas de relaciones con inversionistas por parte del Representante Común serán Alejandra Tapia Jiménez y/o Juan Carlos Montero López, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma no. 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, teléfonos 5231 0161 o 5231 0824 y correos electrónicos electrónico altapia@monex.com.mx o jcmontero@monex.com.mx.

Este Prospecto contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el fiduciario del Fideicomiso correspondiente, ni los Intermediarios Colocadores, ni el asesor legal del Fideicomitente y del Administrador han verificado que la información proveniente de otras fuentes o los métodos utilizados para su preparación sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

2 EL PROGRAMA

2.1 Características del Programa

El presente Prospecto contempla la realización de diversas Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado del Programa. Cada Emisión realizada al amparo del Programa podrá realizarse bajo el mecanismo de Llamadas de Capital o de prefinde, según corresponda, y contará con sus propias características según se determine en el Suplemento y Título correspondiente, incluyendo sin limitar, el Precio de Colocación, el Monto Máximo de cada Oferta Pública, la Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, y Fecha de Vencimiento, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con los Intermediarios Colocadores respectivos en el momento de dicha Emisión. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando no se exceda el Monto Total Autorizado del Programa y podrán ofrecerse públicamente mediante oferta pública tradicional (no restringida) u oferta pública restringida dirigida únicamente a Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados que puedan participar e invertir en ofertas públicas restringidas. El producto de cada una de las Emisiones al amparo del Programa será invertido por el Fiduciario correspondiente, ya sea directa o indirectamente, en un portafolio diversificado de Inversiones en Activos Inmobiliarios, tal como se describirá en los Suplementos correspondientes, 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.

Fiduciario:

CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o cualquier otra institución financiera autorizada por el Fideicomitente para actuar como fiduciario, según se determine para la Emisión correspondiente y previa autorización de CNBV.

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., o sus causahabientes o cesionarios o cualquier otra Persona que se designe como tal en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

Fideicomisario en Primer Lugar:

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

Administrador:

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración correspondiente y como fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso, según sea el caso.

Desarrollador:

SiRENTA, S. de R.L. de C.V., cualquier afiliada o sus causahabientes, o cesionarios, exclusivamente en su calidad de desarrollador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del contrato de prestación de servicios de desarrollo y como Coinversionista.

Fideicomiso:

Por cada Emisión al amparo del Programa se constituirá un Fideicomiso que documente los términos y condiciones correspondientes.

Los principales términos y condiciones del Fideicomiso se describirán en el Suplemento y Título que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Monto Total Autorizado del Programa

Hasta \$20,000'000,000.00.

Vigencia del Programa

5 años contados a partir del 16 de mayo de 2017, fecha en que la CNBV autorizó el establecimiento del Programa.

Emisiones

Cada Emisión de Certificados Bursátiles que se realice al amparo del Programa contará con sus propias características. El monto de la Emisión, precio de colocación, el valor nominal, la fecha de emisión, liquidación, y vencimiento, el plazo, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán determinados por el Emisor y el o los Intermediarios Colocadores contratados para cada Emisión.

El Emisor podrá emitir, ofrecer y colocar una o más emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, de manera simultánea o sucesiva sin exceder del Monto Total Autorizado del Programa.

Tipo de Oferta:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Tipo de valor:

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital o de prefindeo, según corresponda, a los que se refieren los Artículos 63 Bis 1 fracción II y demás aplicables de la LMV y los Artículos 7, fracción VII y demás aplicables de la Circular Única. Lo anterior según sea establecido en el Fideicomiso, Suplemento y Título que documenten cada Emisión al amparo del Programa.

Precio de Colocación:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Clave de Pizarra:

La clave de pizarra o identificación de cada Emisión estará integrada por la clave cotización del Emisor en la BMV ("SIRENCK") y los dígitos que identifiquen el año en que se realice la Emisión.

Monto Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Número total de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Monto Máximo de la Oferta Pública:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Monto de Emisión de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de prefindeo:

El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de prefondeo al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

Número total de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de prefondeo:

El número total de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de prefondeo al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

Monto de Emisión de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital:

El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

Número total de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital:

El número total de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

Monto de Emisión de los Certificados Bursátiles mixtos sujetos al mecanismo de prefondeo y de Llamadas de Capital:

El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles mixtos sujetos al mecanismo de prefondeo y de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

Número total de Certificados Bursátiles mixtos sujetos al mecanismo de prefondeo y de Llamadas de Capital:

El número total de los Certificados Bursátiles mixtos sujetos al mecanismo de prefondeo y de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.

Denominación de los Certificados Bursátiles:

Pesos.

Plazo de la Emisión de los Certificados Bursátiles:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Plazo y Fecha de Vencimiento:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Fines del Fideicomiso:

A ser especificado en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Patrimonio del Fideicomiso:

A ser especificado en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Mecanismo de la Oferta:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Derechos que confieren los Certificados Bursátiles:

Los Certificados Bursátiles otorgarán derechos económicos y derechos de participación a los Tenedores, en términos de la LMV y la LGTOC. Cada Tenedor tendrá derecho a recibir distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el fiduciario de cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso correspondiente. Cada Tenedor tendrá derecho a (i) asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores, (ii) tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día de la sesión del Comité Técnico que corresponda, de forma gratuita y (iii) celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al fiduciario de cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio fiduciario al público inversionista a través de la BMV. Asimismo, (a) los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% del número total de los Certificados Bursátiles en circulación; tendrán derecho a (1) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (2) solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y (3) designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el nombramientos de éstos por cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción; (b) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente, (c) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición; la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia y para el caso de ofertas públicas restringidas, (d) los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al fiduciario de cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso correspondiente, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad y de conflictos de interés.

Responsabilidades:

El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común y los Intermediarios Colocadores, no tienen responsabilidad alguna respecto de cantidades que deban entregarse conforme a los Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente cualesquiera cantidades que, en su caso, se pudieran llegar a adeudar conforme a los Certificados Bursátiles, los

Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en las Emisiones correspondientes al amparo del Programa.

Inversiones:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Llamadas de Capital:

Las Emisiones al amparo del Programa pudieran estar sujetas al mecanismo de Llamadas de Capital. En su caso, el procedimiento y mecanismo para realizar las Llamadas de Capital se establecerán en el Fideicomiso, Suplemento y Título que documente cada una de las Emisiones.

Dilución Punitiva:

Cuando una Emisión al amparo del Programa esté sujeta al mecanismo de Llamadas de Capital, en caso que los Tenedores no acudan a una Llamada de Capital, cada una de las Emisiones al amparo del Programa contendrá disposiciones relativas a la Dilución Punitiva, conforme a lo establecido en el Fideicomiso, Suplemento y Título que documente cada una de las mismas.

Distribuciones:

A ser especificadas en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Lugar y Forma de Pago:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, Eventos de Incumplimiento:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

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

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Periodo de la Oferta Pública:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Fecha de Cierre de Libro:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Fecha de Registro en la BMV:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Fecha de Colocación:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Fecha de Emisión Inicial:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Fecha de Liquidación Inicial:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Fuente de pago:

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

Efectivo Excedente:

Se determinará en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, y será la cantidad excedente que resulte después de cubrir los Gastos del Fideicomiso, así como para la realización de Inversiones Adicionales, según corresponda, el cual será distribuido a los Tenedores conforme a la prelación de las Distribuciones.

Recursos Netos que obtendrá el Fiduciario de la Emisión Inicial:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Posibles Adquirentes:

Los Certificados Bursátiles que se emitan y ofrezcan públicamente por el fiduciario de cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa, podrán realizarse mediante ofertas públicas tradicionales dirigidas a cualquier Persona que su régimen fiscal le permita adquirir los Certificados Bursátiles, o bien, a través de ofertas públicas restringidas dirigidas únicamente a Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados que puedan participar e invertir en ofertas públicas restringidas.

Depositario:

Indeval.

Régimen Fiscal:

Se pretende que cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en términos de lo previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, por lo que, sujeto al cumplimiento de los requisitos correspondientes, no tributará conforme a lo señalado en el Artículo 13 de la LISR, sino como un vehículo transparente para efectos fiscales mexicanos. El fiduciario de cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa, con el apoyo del contador externo, llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para dicho fin.

Así, cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones no calificará como un fideicomiso empresarial en términos de la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, en la medida en que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del respectivo Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate. Para estos efectos, se consideran ingresos pasivos: los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o de los certificados a que se refiere la regla 3.1.12., o de la ganancia por la enajenación de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de los fideicomisos que cumplan con los requisitos previstos en la regla 3.21.3.2.; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

Respecto de los ingresos que obtenga cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles quienes tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada caso, es decir, causarán el impuesto en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, según les corresponda, por los ingresos que se generen a través de cada Fideicomiso respectivo, tal como si los Tenedores generaran los ingresos de manera directa, aun cuando no existan distribuciones a los Tenedores.

Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles determinarán el impuesto sobre la renta que, en su caso, deba retenerse a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. Los preceptos citados pueden ser sustituidos en el futuro por otros. Cuando los Tenedores sean personas físicas residentes en México o personas residentes en el extranjero, los intermediarios financieros que tengan en custodia o administración los Certificados Bursátiles deberán retener el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les sea entregado en los términos del Título IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos.

En caso que el régimen fiscal aplicable a cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya no resultara aplicable, ya sea por incumplimiento a lo dispuesto en la regla 3.1.15. antes mencionada y/o como resultado de las actividades realizadas por cada Fideicomiso respectivo, el fiduciario de cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa estará a lo dispuesto por el artículo 13 de la LISR y la regla 3.1.16. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya. En tal caso, el Fideicomiso deberá tributar como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales, por lo que el Fiduciario efectuará pagos provisionales de ISR, entre otras obligaciones, por cuenta de los Tenedores, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Por su parte, los Tenedores, cuando resulte aplicable, acumularán la proporción del resultado fiscal que les corresponda de conformidad con lo dispuesto por la regla 3.1.16. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, y podrán acreditar los pagos provisionales de ISR que, en su caso, correspondan.

Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le es aplicable. Para mayor detalle ver la Sección "6. CONSIDERACIONES FISCALES" y la Sección "1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. Factores de Riesgo".

Intermediarios Colocadores:

Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver e Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Interacciones o sus sucesores o causahabientes y/o cualquier otra casa de bolsa autorizada por el Emisor y el Administrador para actuar como intermediario colocador, según se determine para cada Emisión que se realice al amparo del Programa y los mismos celebren un Contrato de Colocación.

Representante Común:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero y/o cualquier otra institución financiera autorizada por el Emisor y el Administrador para actuar como representante común de los Tenedores, según se determine para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

Autorización CNBV:

La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de Programa que se describe en el presente Prospecto fue autorizada por la CNBV mediante oficio número No. 153/10261/2017 de fecha 16 de mayo de 2017 y se encuentran inscritos bajo el número 3239-1.80-2017-038 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser inscritos en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

El presente Prospecto se puede consultar en las siguientes páginas web www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, así como en la página de Internet del Fiduciario www.cibanco.com, y también está disponible con los Intermediarios Colocadores.

Legislación Aplicable:

El Acta de Emisión y los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa se registrarán e interpretarán de conformidad con la Regulación aplicable en México y para cualquier controversia el Fiduciario Emisor correspondiente, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común y los Tenedores se sujetarán a la jurisdicción de los tribunales competentes ubicados en la Ciudad de México.

2.2 Destino de los Fondos

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

2.3 Plan de Distribución

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa podrán colocarse bajo la modalidad de mejores esfuerzos o toma en firme, según se contemple en el Contrato de Colocación respectivo y se informe en los Suplementos correspondientes.

En caso de ser necesario, el o los intermediarios colocadores celebrarán contratos de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles.

Los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa serán colocados por el o los intermediarios colocadores conforme a un plan de distribución que tendrá como objetivo primordial, tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas en fondos de ahorro para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. También podrán colocarse con Inversionistas Institucionales, Inversionistas Calificados, de banca patrimonial o inversionistas extranjeros que participen en el mercado mexicano.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, cada Fideicomiso Emisor podrá, junto con el o los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Los Certificados Bursátiles podrán colocarse a través de (1) oferta pública tradicional, y/o (2) oferta pública restringida, utilizando el método de asignación discrecional, mediante el mecanismo de construcción de libro o proceso de subasta, según se determine para cada Emisión. Todos los posibles inversionistas que participen en las colocaciones, participarán en igualdad de condiciones y la asignación de los Certificados Bursátiles se realizará en cumplimiento con los lineamientos establecidos en los documentos previamente autorizados por la CNBV.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con el Emisor y le podrán prestar diversos servicios, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Cualquier Persona, incluyendo Partes Relacionadas de los Intermediarios Colocadores, que desee invertir en los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, tendrá la posibilidad de participar en el proceso de oferta en igualdad de condiciones que otros inversionistas, así como de adquirir dichos Certificados Bursátiles, salvo que su perfil de inversión no lo permita.

El Suplemento correspondiente a cada Emisión contendrá disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta sección.

2.4 Gastos Relacionados con el Programa

Los gastos aproximados relacionados con el establecimiento del Programa serán cubiertos con recursos provenientes de la primera Emisión al amparo del Programa. Los principales gastos a los cuales, de ser aplicable, debe agregarse el IVA correspondiente, y se detallan a continuación:

Gastos Relacionados con el Programa	Monto	IVA	Total
Estudio y Trámite ante CNBV	\$20,902.00	N/A	\$20,902.00
Estudio y Trámite ante BMV	\$16,898.00	\$2,703.68	\$19,601.68
Asesores Legales del Administrador	\$6,000,000.00	\$960,000.00	\$6,960,000.00
Asesores Fiscales	\$800,000.00	\$128,000.00	\$928,000.00
Asesores Legales de los Intermediarios Colocadores	\$700,000.00	\$112,000.00	\$812,000.00
Total:	\$7,537,800.00	\$1,202,703.68	\$8,740,503.68

Las responsabilidades de los asesores externos que han participado en el establecimiento del Programa se han limitado a realizar un análisis de la estructura de la operación y verificar el debido cumplimiento con la Regulación aplicable a los Certificados Bursátiles y en la preparación de los Documentos de Emisión.

2.5 Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás disposiciones aplicables, así como las que se le atribuirán enunciativa y no limitativamente en el Suplemento y Título respectivo, correspondiente a cada Emisión. Las funciones del Representante Común se describirán en el Suplemento de cada Emisión y en el Fideicomiso correspondiente.

2.6 Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa.

Emisor: CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple.
Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Eduardo Cavazos González

Intermediarios Colocadores:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver <i>Paulina Ezquerro Martín</i> <i>Iñigo Cossio Quijano</i> Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Interacciones <i>Miguel Brinkman de Alba</i> <i>Guillermo Reyes Varela</i>
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero <i>José Luis Urrea Saucedo</i>
Fideicomitente:	ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. <i>Roberto Ordorica Barrera</i> <i>Cristian Pablo Folino Di Filippo</i>
Administrador:	ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. <i>Roberto Ordorica Barrera</i> <i>Cristian Pablo Folino Di Filippo</i>
Coinversionista / Desarrollador:	SiRENTA, S. de R.L. de C.V. <i>Octavio Gonzalez Ochoa Alemán</i> <i>Fernando Pacheco Ramos</i>
Vehículo Paralelo:	ALIGNMEX Capital Manager, S. de R.L. de C.V. <i>Roberto Ordorica Barrera</i> <i>Cristian Pablo Folino Di Filippo</i>
Asesor Legal del Administrador:	Galicia Abogados, S.C. <i>Arturo Perdomo Jiménez</i> <i>Roberto Ortiz Cortés</i>
Asesor Legal de los Intermediarios Colocadores:	Creel, García-Cuellar, Aiza & Enriquez, S.C. <i>Carlos Aiza Haddad</i> <i>Mercedes Haddad Arámburo</i>
Asesor Fiscal Externo:	Creel, García-Cuellar, Aiza & Enriquez, S.C. <i>Alejandro Santoyo</i>
Auditores Externos:	Mancera, S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited

Ninguno de los expertos o asesores que participan en el establecimiento del Programa son accionistas del Fiduciario o del Fideicomitente o de sus Subsidiarias o Afiliadas, y no tienen interés económico directo o indirecto alguno en dichas entidades.

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente será Santiago Mercado y Blanco, con domicilio ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma # 115-PH, Col. Paseo de las Lomas, 01330, Ciudad de México, Teléfono +52 55 5004 0450 y correo electrónico info@alignmex.com

Las personas encargadas de relaciones con inversionistas por parte del Representante Común serán Alejandra Tapia Jiménez y/o Juan Carlos Montero López, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma no. 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, teléfonos 5231 0161 o 5231 0824 y correos electrónicos electrónico altapia@monex.com.mx o jcmontero@monex.com.mx.

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto serán señaladas en el Suplemento respectivo.

Las políticas y criterios de participación a los que se sujetarán los Vehículos Paralelos y Coinversionistas Terceros, según corresponda, se documentarán en el Contrato de Inversión que celebren con el Fiduciario en cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

3 ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

3.1 Descripción General

El siguiente es un resumen de la estructura del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa y las operaciones que pretende llevar a cabo. Este resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles. Los inversionistas deberán leer cuidadosamente todo el Prospecto, incluyendo la Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. Factores de Riesgo” del presente, así como la información que se incluya en cada uno de los Suplementos que documente cada una de las Emisiones, antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Descripción y Explicación Esquemática de la Operación

El o los Fideicomisos son mecanismos de inversión de cada Emisión al amparo del Programa cuyo objetivo es invertir directamente o a través de los Vehículos de Inversión o de cualquier tercero, siguiendo las instrucciones del Administrador, el Monto de Inversión en Activos Inmobiliarios ubicados en México, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, Proyectos de Vivienda para Renta y cualquier otra clase de activo inmobiliario que complemente y apoye la estrategia de vivienda propuesta por el Administrador en el presente Prospecto, así como bienes muebles, e invertir en compañías inmobiliarias que invierten en activos ubicados en México.

Cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, a efecto de implementar dichos objetivos contratará al Administrador, quien estará encargado, entre otras tareas, de:

- originar las oportunidades;
- analizar, estructurar y negociar Inversiones potenciales;
- presentar al Comité Técnico o Asamblea de Tenedores propuestas de inversión;
- ejecutar y documentar transacciones aprobadas;
- elaborar reportes de desempeño trimestrales y anuales; y
- administrar y supervisar las Inversiones;

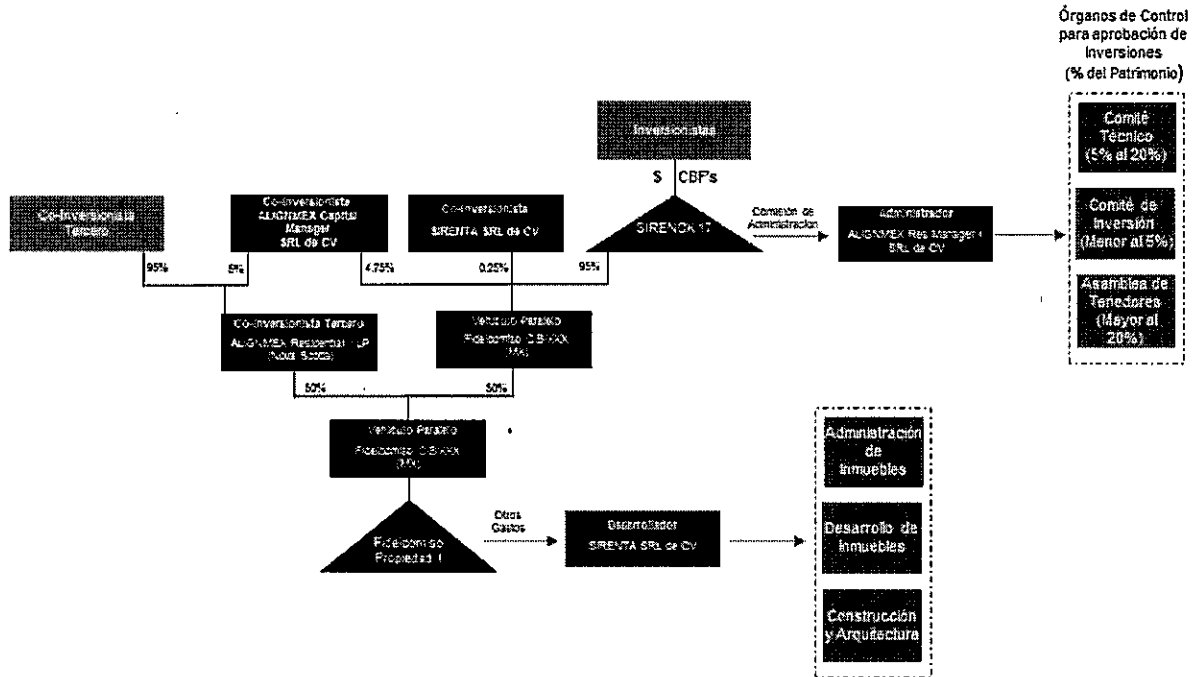
Cada Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles al amparo del Programa en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente como parte de la Emisión Inicial correspondiente por un monto equivalente al Monto Inicial de Emisión que se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Si una de las Emisiones está sujeta al mecanismo de Llamadas de Capital, el Fideicomiso correspondiente emitirá Certificados Bursátiles Subsecuentes en las Fechas de Emisiones Subsecuentes conforme a las Llamadas de Capital. El Monto de Emisión Inicial correspondiente y de las Emisiones Subsecuentes serán el Monto Máximo de la Emisión que se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. El Monto Inicial de cada Emisión representará el 20% del Monto Máximo de la Emisión correspondiente. Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a las Diluciones Punitivas, según se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

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

Cada Fideicomiso captará recursos de los Tenedores como resultado de la Emisión correspondiente. Los recursos captados por cada Fideicomiso mediante la Emisión de Certificados Bursátiles (ya sea en la Emisión Inicial correspondiente o en Emisiones Subsecuentes, según sea el caso) se destinarán, de manera principal, a realizar las Inversiones. La administración de dichos recursos será encargada al Administrador, en conjunto con el

Fiduciario, de conformidad con las reglas establecidas en el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

A continuación se presenta un ejemplo de la estructura de un Fideicomiso y la forma en que se pretende se realicen las Inversiones, para cada una de las Emisiones al amparo del Programa:



El monto total de los Certificados Bursátiles será depositado en una cuenta general y se aplicará en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente y en cada Fecha de Emisiones Subsecuentes, o tan pronto como sea posible después de las mismas, para (i) pagar todos los gastos de emisión y colocación, y (ii) constituir la cuenta de reservas conforme al Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa realizará Emisiones Subsecuentes bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, de conformidad con las instrucciones del Administrador, en la medida que el Administrador prevea que el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa necesite recursos para, entre otros, la realización de Inversiones, el pago de gastos de mantenimiento, el pago de gastos de Inversión (incluyendo el fondeo de la cuenta de reservas), el fondeo de las Reservas, y/o la realización de Inversiones Adicionales.

Con este fin, se monitorearán, analizarán y estructurarán oportunidades potenciales de Inversión adecuadas para el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa y el Contrato de Administración mismas que seguirán el proceso de inversión del Administrador, quien los presentará al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme dicho procedimiento de inversión se describe en la presente Sección y en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.

El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa hará cualquier Inversión ya sea directamente o a través de uno o más Vehículos de Inversión de conformidad con las instrucciones del Administrador (en el entendido que cualquier Vehículo de Inversión podrá a su vez, invertir en otros Vehículos de Inversión para realizar las Inversiones). Los Vehículos de Inversión a través de los cuales el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa podrá hacer Inversiones serán Personas

constituídas con el propósito específico de que dicho Fideicomiso realice a través de éstas una Inversión, incluyendo, sin limitar, sociedades, fideicomisos y/u otras formas de organización.

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

No obstante lo anterior, el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa podrá realizar directamente Inversiones en las Personas Promovidas o podrá transmitir cualquier Inversión o activo que mantenga un Vehículo de Inversión a otro Vehículo de Inversión, si el Administrador considera que esta decisión es en el mejor interés de los Tenedores.

Todos los ingresos derivados de las Inversiones que sean pagados al Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, serán depositados en la cuenta de distribuciones que se constituya para tales efectos en el Fideicomiso correspondiente.

En la medida permitida por el régimen fiscal aplicable a cada Fideicomiso, el Administrador podrá dar instrucciones al Fiduciario para que utilice cualquier cantidad depositada en la cuenta de distribuciones para realizar pagos relacionados con Inversiones aprobadas durante el Período de Inversión, o para pagar gastos de mantenimiento y gastos de inversión y/o realizar Distribuciones, así como aquellas indemnizaciones que deba pagar el fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa de conformidad con el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

Plan y Estrategia de Negocios

Basado en la experiencia del Administrador, sus accionistas, el Desarrollador, equipo de administración y los Funcionarios Claves y después de realizar un profundo análisis del mercado inmobiliario en México, la estrategia de cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa se enfocará principalmente en el desarrollo de una plataforma de Vivienda Nueva Vertical de Alta Calidad en Renta dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en colonias con tendencias demográficas favorables y dirigidas a la clase media y media-alta.

Entre 1950 y el año 2000, la tasa de propiedad de la vivienda en México creció de manera constante. A partir del año 2000, esta tendencia cambió y cada vez más viviendas son rentadas, representando el 24% del inventario habitacional a nivel nacional. Actualmente, este mercado es atendido mayoritariamente por pequeños inversionistas y/o personas físicas que adquieren propiedades y las ofrecen en arrendamiento sin servicios profesionales de administración.

El Administrador ha realizado profundos estudios con base en información del INEGI, y estima que el tamaño del mercado informal de vivienda en renta en México ascendía en 2010 a 6.5 millones de viviendas, mientras que en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la estimación asciende a 1.8 millones de viviendas rentadas.

El mercado institucional de vivienda en renta se encuentra en una etapa incipiente de desarrollo; sin embargo, la demanda de vivienda en renta es material y con un alto potencial de crecimiento.

La creciente tendencia de vivienda en renta es más clara en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con una tasa de vivienda en renta del 30%. Asimismo, el crecimiento de este mercado ha sido tan alto como el crecimiento de la vivienda adquirida para habitarla en la última década. Una de cada dos viviendas desarrolladas entre los años 2000 y 2010 ha sido ocupada en arrendamiento. El Administrador considera que la creciente clase media, media-alta y alta, ofrece grandes oportunidades para el desarrollo de vivienda en renta, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que cuenta con más de 2 millones de hogares (último censo de población INEGI 2010).

El Administrador estima que la Zona Metropolitana de la Ciudad de México va a demandar un promedio de 20 mil viviendas en renta cada año, durante los siguientes 20 años, solo para satisfacer el crecimiento natural del mercado.

El Administrador ha analizado la demanda actual y futura de vivienda en renta, estableciendo parámetros claros y un mercado objetivo, mismos que consideran tendencias demográficas, socioeconómicas, laborales, de estado civil, y de oferta/demanda. Asimismo, se han valorado las ventajas que ofrece la vivienda en renta, entre las que destacan las siguientes ventajas:

- oferta de mayor calidad a un menor precio
- potencial ahorro de capital (enganche, escrituración, impuesto predial)
- menor gasto mensual familiar comparado con adquisición de vivienda
- promoción de la movilidad laboral
- acceso a infraestructura urbana desarrollada

Finalmente, dada la baja penetración de vivienda vertical en renta bajo una administración profesional, la alta densidad poblacional que genera una constante y fuerte demanda, las tendencias de crecimiento demográfico atractivas y las altas barreras de entrada, el Administrador considera que existe una gran oportunidad de atender este mercado, creando masa crítica para un portafolio de inversión con un enfoque único en la creación de valor.

El plan de negocios del Administrador tiene una estrategia de inversión diferenciada, que pretende a través de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, crear un portafolio de Activos Inmobiliarios, primordialmente enfocados en los sub-sectores de Vivienda en Renta, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La creación de Valor de las Inversiones hechas por el Administrador en este tipo de Activos Inmobiliarios se dará a través de la generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de Inversiones generan al momento de su venta (venta de activos generadores de renta estabilizados y/o venta de unidades residenciales con valor agregado). El Administrador tiene como objetivo principal identificar, originar y ejecutar transacciones enfocadas en la creación de valor y la maximización del rendimiento para los Fideicomisarios.

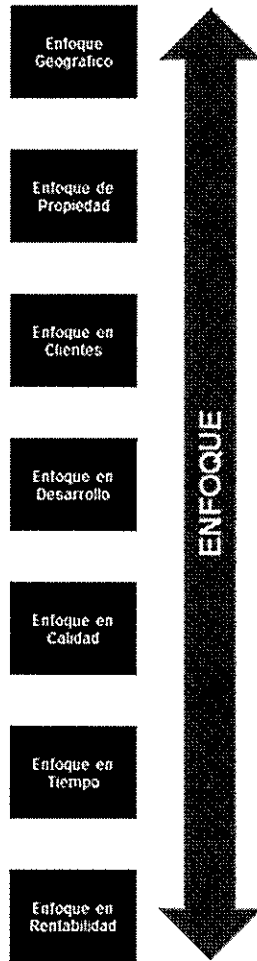
El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa invertirá primordialmente en activos generadores de flujo y con potencial de plusvalía de largo plazo. Asimismo, tiene la intención de mantener los activos por periodos amplios, considerando el tiempo óptimo para desarrollar el plan de negocios de cada activo y el potencial de aumento de ingresos y de plusvalía. El periodo que el Fideicomiso, que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, mantenga sus Inversiones dependerá del tipo de activo, de las condiciones de mercado y de otros factores, con el objetivo de lograr una tasa interna de retorno de entre el 18% y 22%, con respecto de las Inversiones, en una base agregada, antes de impuestos, pago de la Comisión de Administración, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los gastos a nivel del Fideicomiso, misma que será calculada en Pesos.

Para cumplir con los objetivos planteados por el Administrador, el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa se adherirá a una estrategia de inversión disciplinada, enfocada en el mercado de vivienda para Renta cuyos elementos clave incluyen:

- **Enfoque en la ZMCM:** El Fideicomiso correspondiente a cada Emisión invertirá primordialmente en la zona metropolitana de la Ciudad de México, ya que es el mercado con la mayor demanda de vivienda en el país y que cuenta con una oferta limitada de vivienda institucional en renta.
- **Enfoque en Vivienda en Renta:** El Fideicomiso correspondiente a cada Emisión invertirá primordialmente en proyectos de vivienda en renta que sean atractivos, en función al tiempo necesario para edificar o poner en renta dicha vivienda, niveles de absorción anticipados, rentas potenciales y rentabilidad total.
- **Enfoque en Clase Media y Alta:** El Fideicomiso correspondiente a cada Emisión invertirá en un portafolio diversificado de propiedades residenciales ubicadas en colonias con tendencias demográficas favorables y donde los precios promedio de las viviendas en venta pueden resultar poco accesibles para un porcentaje alto de la población, en relación al porcentaje de unidades disponibles; razón por la cual el Administrador considera que se generará un atractivo ingreso por renta, teniendo un alto potencial de plusvalía e incremento de las rentas en el largo plazo.
- **Enfoque Propiedades Residenciales Nuevas:** El Fideicomiso correspondiente a cada Emisión se enfocará primordialmente en propiedades residenciales nuevas o recientemente desarrolladas. El

Administrador contempla que la demanda por activos residenciales institucionales nuevos dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México seguirá en ascenso. Adicionalmente, la demanda que se ha registrado en los pocos activos residenciales institucionales existentes, ha resultado en un alza en los precios de estos activos.

- **Enfoque en Inmuebles de Alta Calidad:** El Fideicomiso correspondiente a cada Emisión se enfocará en activos residenciales institucionales de alta calidad. El Administrador considera que este tipo de activos, atraerá a inquilinos de alta capacidad crediticia, resultando en un ingreso más seguro. Asimismo, se cree que la calidad de construcción y materiales de estos activos, será clave para la longevidad y bajo costo de operación de los mismos. Finalmente, un enfoque en activos nuevos permitirá a dicho Fideicomiso crear mayor valor, gracias a la utilización de tecnologías de construcción de última generación que permitirán obtener un mayor precio de reventa.
- **Enfoque en Reducir el Tiempo Promedio en Recibir Ingresos por Arrendamiento:** El desarrollo inmobiliario en México implica importantes retos y en la mayoría de los casos una gran incertidumbre en términos de tiempo, ya que los desarrolladores se enfrentan a numerosos trámites que en su mayoría requieren periodos largos de aprobación respecto a la obtención de títulos de propiedad, permisos, licencias, usos de suelo, servicios e infraestructura. Esto a menudo conduce a un mayor periodo de lo que el Administrador denomina “*Rent-Ready*” (el tiempo promedio que tarda el desarrollador en recibir ingresos por arrendamiento desde que realiza su primera contribución de capital a un proyecto). Hasta la fecha, pocos desarrolladores han descubierto la manera de acelerar el proceso de forma integral y sistemática. El Fideicomiso correspondiente a cada Emisión se enfocará en reducir la variable *Rent-Ready* para la obtención de rendimientos ajustados al riesgo más predecibles, mitigando significativamente el riesgo de proyecto y acelerando la generación de ingresos.
- **Enfoque en Maximizar la Rentabilidad a Largo Plazo:** El Fideicomiso correspondiente a cada Emisión buscará activos donde se puedan generar apreciaciones importantes tanto en el valor de los mismos como de las rentas cobradas. Dicho Fideicomiso buscará la maximización de los retornos mediante una combinación de apreciación de capital, plusvalía y de ingresos constantes.



En adición a otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, la implementación de la estrategia de negocios estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de implementar dicha estrategia utilizando la experiencia acumulada de sus accionistas, equipo de ejecutivos y Funcionarios Claves, a través de su historial comprobado de éxito a lo largo del tiempo en la inversión y administración de portafolios inmobiliarios.

En este sentido, el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión al amparo del Programa podrá llevar a cabo sus actividades de Inversión o desinversión a través de uno o más Vehículos de Inversión.

El Proceso de Inversión

El Administrador ha definido un proceso para evaluar oportunidades de inversión y tomar decisiones para el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión aprovechará los recursos y habilidades del Administrador y el Desarrollador. Este proceso de inversión contempla las siguientes etapas:



Originación

El Administrador considera que tener acceso a un flujo continuo de alternativas de inversión es uno de los factores clave para el éxito del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión y espera que las oportunidades de inversión surjan de diversas fuentes, incluyendo:

- oportunidades generadas por las relaciones de ALIGNMEX con los participantes de la industria y otras fuentes;
- oportunidades generadas por el Administrador con base en sus contactos profesionales y su conocimiento del mercado, de fuentes tales como bancos, intermediarios financieros, asesores y otros intermediarios;
- oportunidades generadas por el Desarrollador con base en sus contactos profesionales y su conocimiento del mercado de fuentes tales como desarrolladores, asesores y otros intermediarios;
- oportunidades generadas por miembros del Consejo Asesor Independiente para su consideración, que a su vez sean referidas al Administrador;
- oportunidades generadas por los Tenedores para su consideración, que a su vez sean referidas al Administrador;
- oportunidades generadas por el Administrador o el Desarrollador en contacto directo con dueños de terrenos; y
- oportunidades que sean presentadas al Administrador con base en el liderazgo y prestigio de ALIGNMEX, reconocida como una administradora de fondos inmobiliarios de origen mexicano enfocada en desarrollar programas de inversión inmobiliaria en México frente al cambiante panorama internacional, así como en contribuir al crecimiento y desarrollo de México.

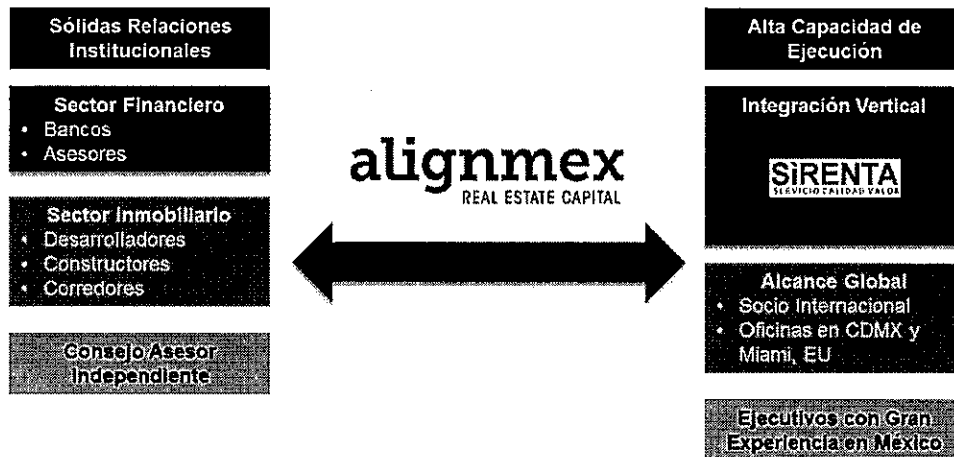
ALIGNMEX se especializa en la originación, la estructuración y el asesoramiento en operaciones de inversión inmobiliarias como las que se enfocará cada Fideicomiso, lo que en la opinión del Administrador ofrece las siguientes ventajas:

- amplio alcance a través del equipo de administración con oficinas en la Ciudad de México y en Miami;
- aprovechamiento de la estructura verticalmente integrada de SiRENTA y el equipo de desarrollo para la generación y desarrollo de activos;
- empresa líder con un equipo de directivos con experiencia en inversiones inmobiliarias en México y América Latina; y
- fortaleza en el análisis de inversiones inmobiliarias.

Si bien el Administrador cree que ALIGNMEX será una fuente importante de posibles inversiones para cada Fideicomiso, no existe obligación alguna del Fideicomiso constituido para cada Emisión de invertir en dichas inversiones. Cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa únicamente participará en operaciones en la medida en que cumplan con los objetivos de Inversión del mismo y sean aprobadas por un riguroso proceso de inversión.

ALIGNMEX cuenta con una muy amplia gama de posibilidades para la generación de nuevas oportunidades de inversión a través de sus fortalezas internas y de la red de negocios desarrollada a lo largo de una larga trayectoria por parte de sus ejecutivos.



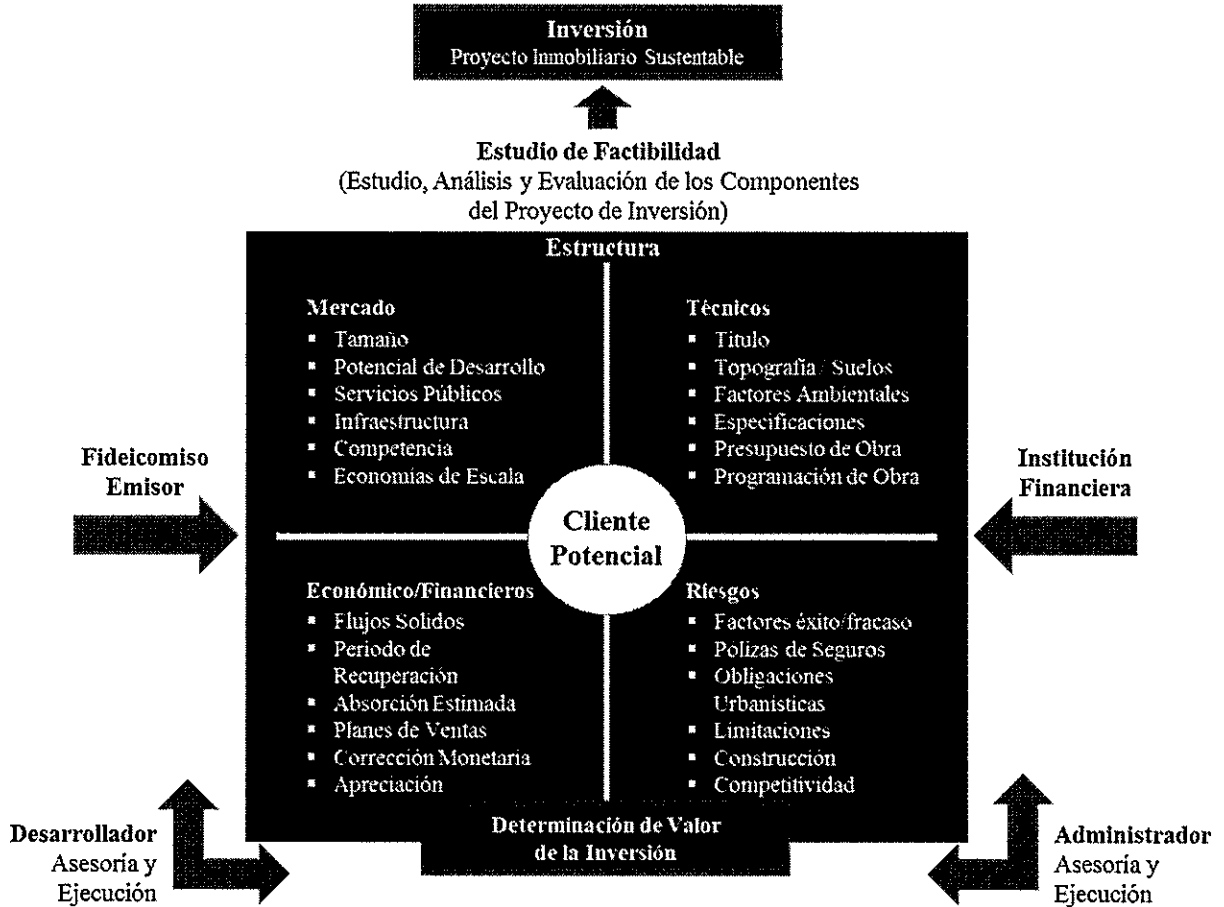


Estudio de Factibilidad

El Administrador considera que las inversiones inmobiliarias están intrínsecamente relacionadas a la estructura y funcionamiento de las ciudades, mercado inmobiliario y normativas urbanas, inversiones de infraestructuras y transporte, como también a variables económicas, demográficas, físicas y sociales. La comprensión del entorno urbano de una Inversión es fundamental en el desempeño de cualquier Inversión de cada Fideicomiso correspondiente a cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Por lo tanto, después de identificar una oportunidad de Inversión, el Administrador aplicará un riguroso proceso de selección de inversiones donde participarán activamente el Administrador y el Desarrollador.

Para poder establecer y aplicar una metodología para determinar la factibilidad de una Inversión, el Administrador identificará cada uno de los componentes que la conforman, incluyendo aspectos de mercado, técnicos y económico financieros. El Administrador considera que la importancia de indagar y recopilar información de estos aspectos cobra su mayor importancia cuando se realiza una interrelación entre ellos y se contrastan con sus riesgos. Como se puede observar en el siguiente diagrama, la factibilidad legal, técnica, comercial y financiera de una Inversión está compuesta por una serie de variables que determinan su viabilidad o factibilidad.

Una de las fortalezas de ALIGNMEX es la profundidad de sus estudios de factibilidad durante el proceso de inversión, lo que le permite identificar las mejores oportunidades y los riesgos asociados a las mismas.



Durante el riguroso proceso de selección de inversiones, el Administrador contrastará las características de las potenciales Inversiones contra los objetivos de inversión del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, incluyendo:

Evaluación del Mercado	<ul style="list-style-type: none"> • Principales características del mercado • Disponibilidad de áreas con potencial de desarrollo • Análisis de la oferta y la demanda • Planes reguladores de desarrollo urbano • Regulaciones de usos de suelo • Fuentes y disponibilidad de infraestructura urbana y servicios: energía, agua, drenaje, etc. • Vías de comunicación y transporte • Análisis y expectativas de nuevos proyectos urbanos que den origen a mayor actividad económica • Potencial de concretar economías de escala • Análisis de la competencia 	Evaluación de Rendimientos <ul style="list-style-type: none"> • Precios y condiciones de pago • Fuentes de recursos económicos (ingresos, financiamiento, aportaciones del Fideicomiso) • Flujos de efectivo sólidos, posicionamiento en el mercado y creación de valor • Velocidad de absorción estimada • Planes y estrategias de salida • Análisis de variables monetarias o inflación • Factibilidad financiera y rentabilidad del proyecto sobre los ingresos y el capital del Fideicomiso • Periodo de recuperación de inversiones • Expectativas de plusvalía de los inmuebles en función de las dinámicas del mercado inmobiliario
Evaluación de Clientes Potenciales	<ul style="list-style-type: none"> • Definición del producto • Definición del segmento de mercado objetivo • Perfil de potenciales clientes, considerando aspectos cualitativos y cuantitativos • Principales motivaciones de los potenciales clientes para buscar y rentar una propiedad • Penetración de mercado (precios, entrega, calidad, servicio, etc.) 	Evaluación de Estructura <ul style="list-style-type: none"> • Régimen impositivo y legal • Acreditación de intereses • Términos y condiciones • Garantías • Impuestos, seguros y derechos • Reglamento de propiedad
Evaluación Técnica	<ul style="list-style-type: none"> • Costo y disponibilidad de lotes o terrenos • Estatus normativo para el éxito de una inversión • Información histórica de las transferencias de título, hipotecas, sucesiones y otros temas legales • Garantías que debe reunir el inmueble a desarrollar (área, servicios y especificaciones) • Topografía y estudios de suelos • Diseño arquitectónico, estructural, de instalaciones hidrosanitarias, gas, energía y telecomunicaciones • Factores ambientales • Presupuesto y programación de obra • Estrategia comercial 	Evaluación de Riesgos <ul style="list-style-type: none"> • Factores de éxito / fracaso • Póliza de seguros de construcción, cumplimiento y responsabilidad civil • Cadena de título • Embargos, testamentos, hipotecas, etc. • Limitaciones al dominio • Estudio de linderos, topográfico y de suelos • Afectaciones, derechos de paso y expropiaciones • Obligaciones urbanísticas • Licencia de construcción • Construcción • Disponibilidad de servicios públicos • Aceptación del proyecto • Competencia del proyecto

A continuación se presenta una breve descripción sobre el proceso desarrollado por el Administrador para el análisis de factibilidad de una Inversión, entendiendo que cada Inversión es un proyecto único y que posee condiciones que le son propias en cada uno de sus aspectos:

- (i) El Administrador cree que el punto de partida para el desarrollo de cualquier Inversión es la disponibilidad y compra del lote o terreno donde se desea llevar a cabo la Inversión, para lo cual normalmente el Administrador definirá un punto de partida, ya sea en una zona geográfica, estado o municipio determinado, según condiciones de oferta y demanda, así como el potencial que pueda tener la Inversión por la ejecución de ciertos proyectos de infraestructura a nivel nacional, estatal o municipal.
- (ii) Una vez que el Administrador ha definido la zona geográfica donde se desea desarrollar la Inversión y en algunos casos el monto de ésta, el Desarrollador, por instrucción del Administrador, procede a la búsqueda de lotes o terrenos, identificando aspectos como la topografía, las vías de acceso, forma del terreno, fuentes de agua, torres de energía y urbanismo de la zona, entre otros. Una vez identificados los posibles lotes o terrenos que aplican técnicamente, el Administrador obtendrá todas las especificaciones técnicas a las cuales la Inversión se debe ajustar, tales como el índice de construcción, índice de ocupación y la densidad, para posteriormente identificar la viabilidad legal de ésta.
- (iii) En el estudio jurídico legal se llevará a cabo el estudio de títulos y se revisarán los contratos que han afectado la situación jurídica del lote o terreno. El estudio de títulos es realizado por el Desarrollador y un notario especialista en transacciones inmobiliarias y verificado por el Administrador. Una vez validada la información de que el lote o terreno es factible legal y técnicamente, e identificada la densidad que se puede construir en el lote o terreno, se realizará un estudio de disponibilidad de servicios públicos (agua, drenaje, energía eléctrica, gas).

- (iv) Habiendo completado los análisis técnicos y legales del lote o terreno de interés, se obtendrá información sobre la oferta y la demanda de la zona donde se encuentra ubicado el lote o terreno. Dicha información será resultado de investigaciones directas en campo realizadas por el Desarrollador y de bases estadísticas disponibles, generando lo siguiente:
 - A. la absorción estimada de mercado
 - B. características arquitectónicas generales
 - C. competitividad del proyecto en precio
 - D. planes de comercialización convenientes
 - E. grado de aceptación de la ubicación

- (v) A partir del análisis de la información obtenida en el estudio de mercado, se establecerán los parámetros del proyecto en cuanto a áreas, precios aproximados de renta, áreas comunes, entre otros.

- (vi) Una vez superada la factibilidad técnico-legal y con la información sobre el estudio de mercado, se integrará toda la información en una base de datos que permitirá integrar cada uno de estos aspectos de forma práctica y sencilla. Con esta información se obtendrá la máxima área vendible. Con el área máxima vendible y las restricciones de densidad, se establecerán las áreas promedio que contendrá la Inversión, según el estudio de mercado, y posteriormente se identificarán las áreas comunes que contendrá ésta. Esta información es el punto de partida para identificar los costos e ingresos que tendrá la Inversión, y que están divididos en seis grandes grupos, los cuales son:
 - A. lote o terreno urbanizado
 - B. costos de construcción
 - C. honorarios profesionales
 - D. impuestos, seguros y derechos
 - E. comercialización
 - F. costos financieros

- (vii) Es fundamental tener certeza del área neta que comprende una Inversión y del grado de urbanismo que el lote o terreno posee. Estas dos apreciaciones son fundamentales, la primera para poder acercarse a una buena negociación en la compra del lote o terreno, dejando claro al vendedor las condiciones reales de aprovechamiento del lote o terreno y la segunda para poder presupuestar los costos de la urbanización como son las redes de servicios públicos y vías de acceso y circulación.

- (viii) Por otro lado, el mayor porcentaje de recursos económicos que necesitara una Inversión se concentra en los costos de construcción, por lo cual es fundamental entender todos los costos directos e indirectos de la misma. Los costos directos son los materiales, mano de obra, equipos, herramienta y el transporte de éstos, entre otros. En los costos indirectos se estiman los gastos de administración de la obra incluyendo el pago de honorarios profesionales, consultorías de especialistas, ingenieros residentes, arquitecto residente, tecnólogos en construcción, controlador de costos y programación, entre otros. Es importante también cuantificar el valor de los estudios y diseños necesarios para una apropiada planeación y un buen desarrollo de la Inversión. Entre los estudios y diseños de mayor relevancia están:

Estudios y Diseños	Impuestos y Pagos de Derechos	Seguros y Pólizas	Pago de Servicios
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Estudio de mercado ✓ Factibilidad financiera ✓ Topografía ✓ Estudio de suelos ✓ Diseño arquitectónico ✓ Diseño estructural ✓ Diseño de instalaciones ✓ Presupuesto de obra ✓ Programa de obra 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Licencia de construcción ✓ Impuesto Predial ✓ Impuesto al Valor Agregado (IVA) ✓ Industria y comercio ✓ Obligaciones urbanísticas ✓ Donación de áreas verdes ✓ Donación de equipamiento urbano 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Construcción ✓ Cumplimiento ✓ Responsabilidad Civil 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Agua ✓ Drenaje ✓ Energía eléctrica ✓ Gas
		Costos de Comercialización	Aspectos a Evaluar en Financiamientos
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Gastos de promoción y publicidad ✓ Comisiones ✓ Gastos notariales ✓ Reglamento de Propiedad 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plazo y término ✓ Pago de intereses ✓ Esquemas de amortización ✓ Costos legales ✓ Honorarios ✓ Comisiones

(ix) Una vez identificados todos los costos de la Inversión y los ingresos por arrendamiento y ventas, se obtendrá el rendimiento y la utilidad que tendrá la Inversión, la cual se considera que cumpla con los parámetros que se enumeran en la siguiente tabla, sin que estos sean una limitante, ya que detrás de todo este análisis existen diversas variables, como la estructura de la Inversión, que podría afectar de forma positiva o negativa la Inversión, así como su éxito o fracaso.

Tasa Interna de Retorno del Portafolio (<i>IRR</i>)	18-22%
Rendimiento sobre Costo a la Estabilización (<i>Yield on Cost</i>)	9-11%
Flujo de Efectivo sobre Capital Neto Invertido a la Estabilización (<i>Cash on Cash</i>)	8-10%
Tasa Interna de Retorno antes de Deuda (<i>Unlevered IRR</i>)	16-18%
Tasa Interna de Retorno después de Deuda (<i>Leveraged IRR</i>)	20-24%

Los análisis deberán incluir una compilación concisa respecto a las fortalezas y debilidades clave a efecto de sustentar las recomendaciones de inversión. Las fortalezas y debilidades deberán resumir los factores importantes considerados en el análisis. El análisis deberá resaltar los riesgos de negocios y métricas cualitativas claves a ser considerados en la recomendación de inversión.

Una vez que dicho análisis se haya completado, se producirá un “Memorándum de Inversión” que contendrá un resumen de la Inversión, riesgos, condiciones de mercado, modelos financieros y otros resultados del proceso de selección de inversiones.



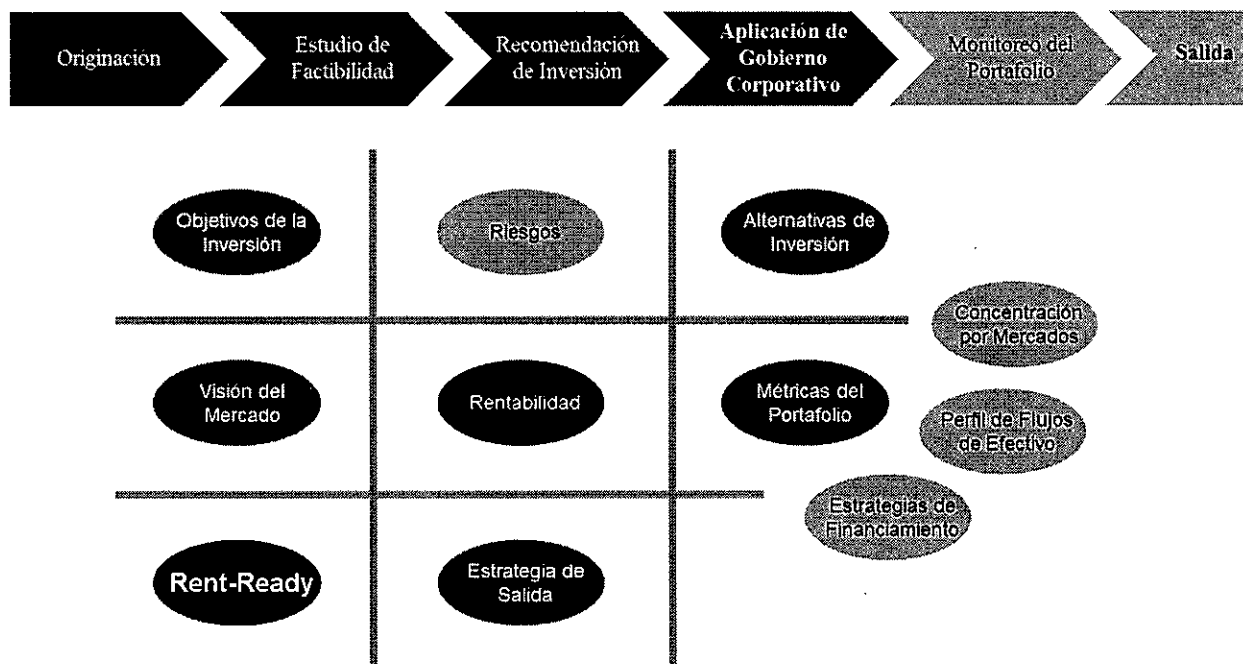
Recomendación de Inversión

Una vez que el Memorándum de Inversión haya sido preparado, el Administrador determinará si se debe o no hacer una recomendación formal al Comité de Inversión con base en lo siguiente:

- los objetivos de Inversión;
- visión del mercado;
- la fortaleza de la Inversión y su métrica de *Rent-Ready*;
- el riesgo y características estructurales de la Inversión;
- evaluación de la rentabilidad ajustada con base a riesgo;
- las estrategias y tiempo de salida;
- consideraciones del portafolio, tales como:

- concentración de riesgo por mercado;
- perfil de flujos de efectivo; y
- estrategia de financiamiento.
- Alternativas de inversión y condiciones de mercado;
- El cumplimiento con los lineamientos de inversión así como de las políticas de inversión del fideicomiso; y
- Externalidades, etc.

Con base en este análisis, el Comité de Inversión podrá hacer una recomendación para invertir y presentará dicha recomendación para ser analizada en forma definitiva por el Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores, tal como se describe a continuación.



Aplicación del Gobierno Corporativo

El gobierno corporativo de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa requiere que ciertas decisiones de inversión sean aprobadas por el Comité Técnico y por la Asamblea de Tenedores.

Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales al menos un 25% deberán ser Miembros Independientes. Los Tenedores que de forma individual o en conjunto tengan un 10% del número total de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán derecho a designar un miembro del Comité Técnico, y el Administrador podrá, en cualquier momento, designar a los miembros restantes.

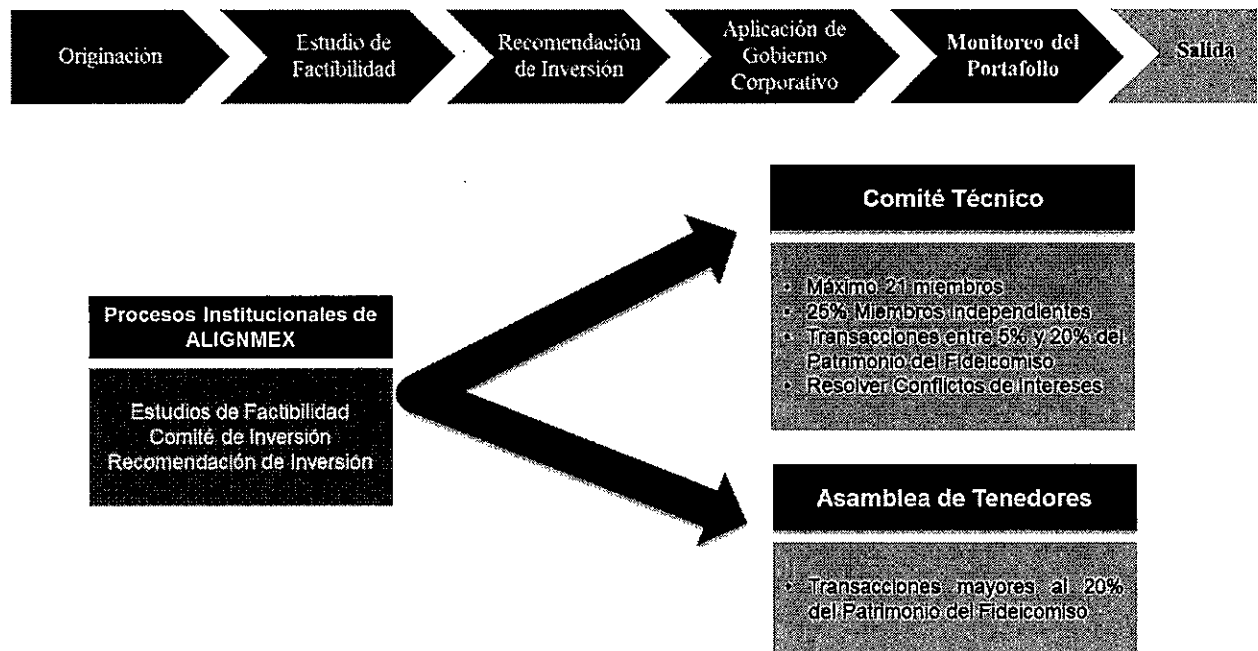
De conformidad con el Contrato de Fideicomiso correspondiente a cada Emisión al amparo del Programa, el Comité Técnico tendrá, entre otras, las siguientes facultades cosas:

- discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), adquisición o transferencia de activos, bienes o derechos con valor igual o mayor al 5% pero menores al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 12 meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

- discutir y, en su caso, aprobar operaciones entre el fiduciario del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión o un Vehículo de Inversión con el Administrador o sus Afiliadas que representen un conflicto de interés;
- discutir y, en su caso, aprobar las Inversiones (ya sea directamente o por medio de un Vehículo de Inversión) que no se ubiquen dentro de los Lineamientos de Inversión según lo proponga el Administrador;
- discutir y, en su caso, aprobar la sustitución de cualquier Funcionario Clave de acuerdo con el Contrato de Administración correspondiente;
- discutir y, en su caso, aprobar la remoción y sustitución del Valuador Independiente;
- discutir y, en su caso, aprobar la remoción y sustitución del Auditor Externo;
- discutir y, en su caso, aprobar una ampliación o una reducción en el Periodo de Inversión, tal como lo proponga el Administrador; y
- contratar Asesores Independientes y aprobar los pagos de honorarios y los gastos relacionados con el ejercicio de sus actividades.

Asamblea de Tenedores

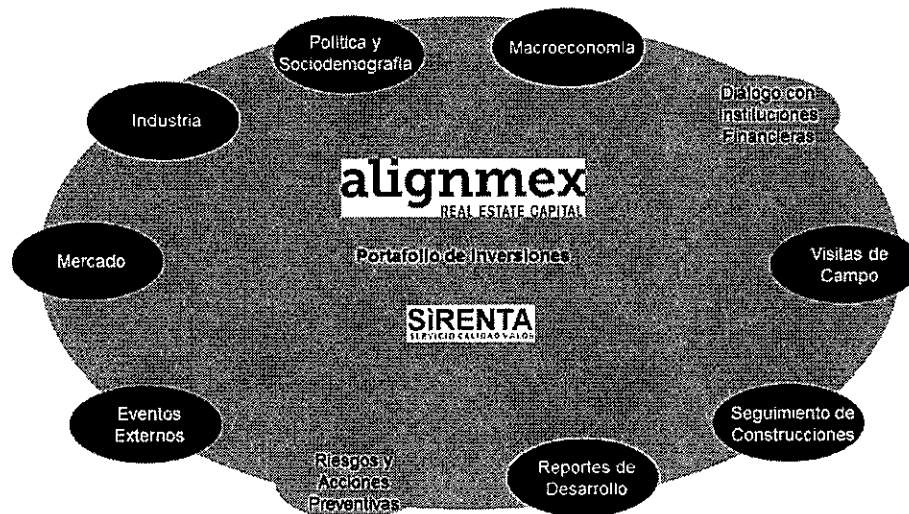
La Asamblea de Tenedores representa a todos los Tenedores y las decisiones adoptadas en la misma serán vinculantes para todos, incluso para los ausentes o disidentes. La Asamblea de Tenedores deberá aprobar, entre otras cosas, cualquier Inversión (realizada directa o a través de un Vehículo de Inversión) que represente el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo aquellas que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación.



Monitoreo del Portafolio

En todo momento en que el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión al amparo del Programa mantenga una Inversión y hasta en tanto que dicha Inversión no haya sido totalmente pagada, vendida o declarada como pérdida, el Administrador monitoreará activamente cada una de las Inversiones, buscando oportunidades para agregar o preservar el valor de las mismas a través de:

- monitoreo de los factores que afectan a la industria y al mercado;
- contacto frecuente con el Desarrollador para evaluar cualquier factor que pudiera impactar la Inversión;
- monitoreo de flujos de efectivo y reportes de construcción y desarrollo;
- visitas de campo y actualización de la operación; y
- diálogo frecuente con instituciones financieras.

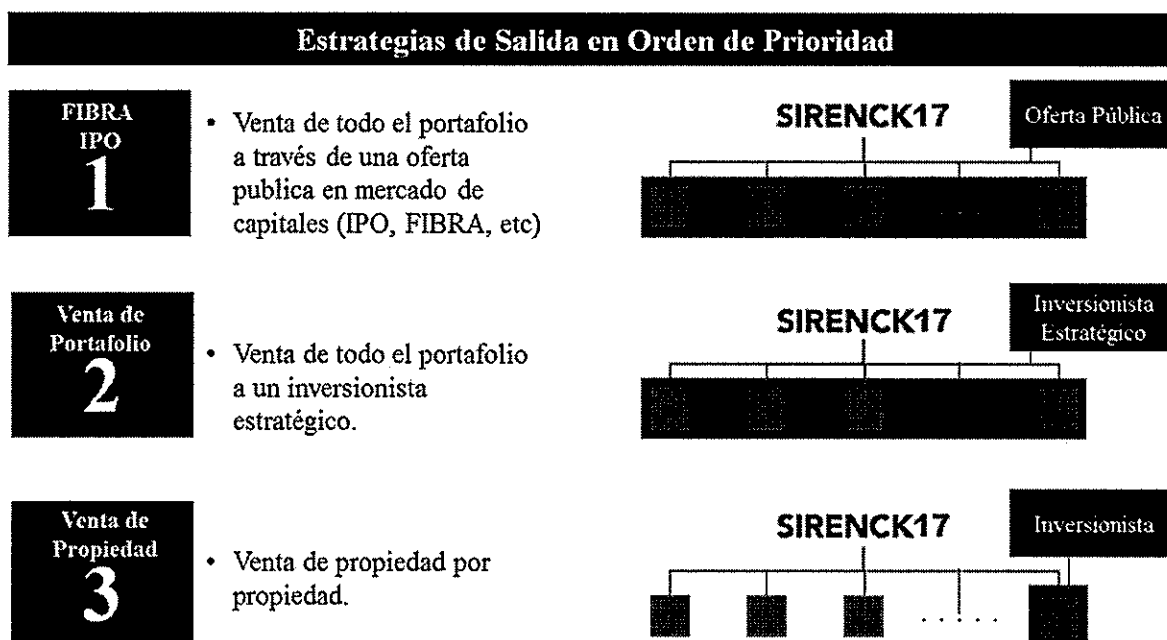


Salida

El equipo de administración tiene experiencia identificando oportunidades de salida. En orden de prioridad, el Administrador espera que las principales estrategias de salida sean, dependiendo de las condiciones de mercado, las siguientes:

- venta de todo el portafolio a través de una oferta pública en el mercado de capitales (IPO, FIBRA, etc.);
- venta de todo el portafolio a un inversionista;
- venta de propiedad por propiedad.

La gráfica que sigue muestra algunas de las posibles estrategias de salida, entre las cuales la principal es la posibilidad de vender el Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, a través de una oferta pública de una FIBRA.



En la medida que el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso correspondiente a cada Emisión lo permita, durante el Periodo de Inversión esperamos reinvertir los ingresos procedentes de una determinada Inversión para realizar pagos relacionados con otras Inversiones, así como para pagar los gastos de inversión, gastos de mantenimiento y Comisiones de Administrador o para pagar indemnizaciones de conformidad con los términos de las mismas.

Comunicación

El Administrador mantiene un canal de comunicación constante con todos los involucrados en el proceso de inversión, lo cual permite asegurar la apropiada generación, recolección, distribución y disposición final de la información de cada Inversión, del portafolio y del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, para la revelación de información a los Tenedores, las autoridades competentes y otras partes involucradas en el desarrollo de dichas Inversiones, según corresponda.

La cantidad de información que se entregue dependerá de la persona o autoridad a la que vaya dirigida y, con base en esto, se planearán los contenidos y la periodicidad de la misma.

Mecanismos de Mitigación de Riesgo

Uno de los principales objetivos del Administrador es la mitigación de riesgos para lograr los niveles de retorno objetivo de las Inversiones. La habilidad de identificar, entender, cuantificar, administrar, mitigar y valorar los riesgos es una parte fundamental para el éxito del programa de Inversión. Para lograr esto, la administración de riesgos debe estar incorporada en los fundamentales de nuestras actividades diarias:

El Administrador está comprometido a:

- identificar y adoptar continuamente las mejores prácticas y estándares de administración de riesgos que serán aplicados consistentemente a sus actividades; y
- establecer una cultura de responsabilidad soportada por procesos de aprobación de Inversiones robustos, entrenamiento efectivo de los ejecutivos, y un sistema de pesos y contrapesos.

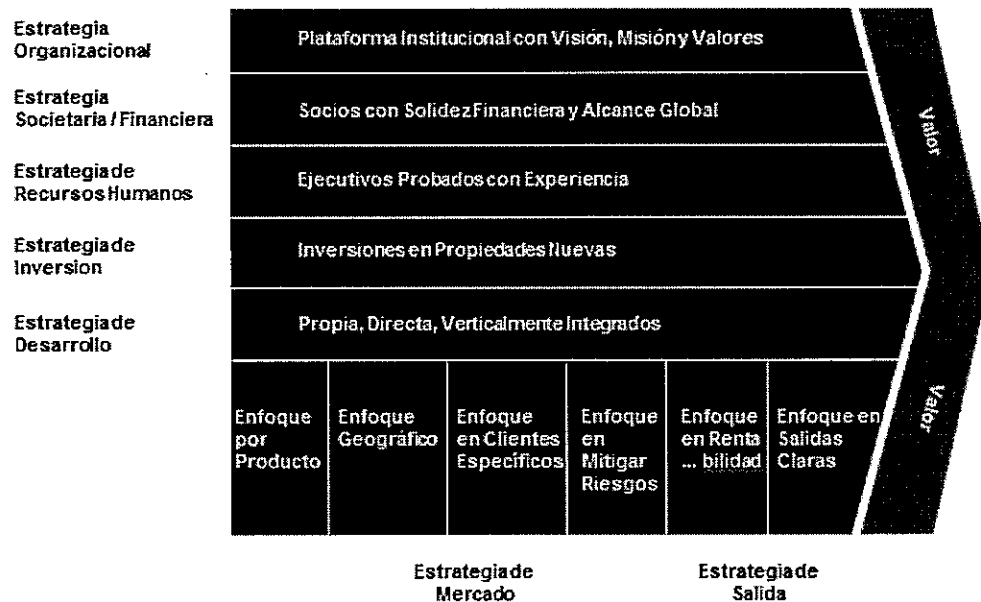
La estrategia de administración de riesgos se basa en 5 criterios básicos:

- definición apropiada de categorías de riesgos
- identificación específica de límites para las categorías de riesgos
- monitoreo y medición de resultados de las Inversiones contra los límites de riesgo especificados
- ajuste de las decisiones operativas y de inversión con base en análisis de riesgo
- creación de mecanismos para identificar riesgos a nivel corporativo, y no solamente al nivel de las Inversiones.

Un programa de administración de riesgos debe ser eficiente, independiente, incluyente, apoyado por la alta dirección, y adoptado por todos los niveles de la organización.

El Administrador estará continuamente enfocado en identificar apropiadamente, entender, cuantificar, valorar, administrar, mitigar y valorar los riesgos en beneficio de los Tenedores y empleando las mejores prácticas para proteger su inversión.

La estrategia adoptada funciona en un ambiente dinámico y cambiante como se presenta en la siguiente gráfica:



Distribuciones de Efectivo Distribuible

El pago de Efectivo Distribuible que, en su caso, se realice a los Tenedores, se efectuará en los términos que se establezcan en el Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa.

Coinversión

El Administrador y/o cualquiera de sus Afiliadas, así como el Desarrollador y/o cualquiera de sus Afiliadas se obligan a invertir, directa o indirectamente a través de los Vehículos Paralelos o Afiliadas, por los montos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

No existe Calificación Crediticia en Relación con las Emisiones

Los Certificados Bursátiles no contarán con calificación crediticia expedida por una agencia calificadora autorizada de conformidad con la Circular Única.

Gobierno Corporativo del Fideicomiso

Los dos principales órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa son la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles y el Comité Técnico.

Gastos de Mantenimiento y Gastos de Asesores Independientes

A más tardar en la fecha de Emisión Inicial correspondiente, o tan pronto como sea posible después de la misma, así como en cada fecha de emisión subsecuente, o tan pronto como sea posible después de las mismas, el fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa deberá fondear y constituir una cuenta de reservas con una cantidad que será determinada por el Administrador en esa fecha respecto de y, en su caso, reconstituir la misma en caso de haberse utilizado, hasta dicha cantidad. En cualquier momento en que los recursos depositados en dicha cuenta de reservas resulten inferiores a los necesarios para pagar gastos de mantenimiento o los gastos de asesores independientes, el Administrador podrá determinar la cantidad de Intereses de las Inversiones de Efectivo depositados en las cuentas que deberán ser transferidos a fin de restituir la cuenta de reservas mencionadas, mediante instrucción del fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Respecto a los gastos de asesores independientes, se reservará cierta cantidad a fin de mantener y facilitar la toma de decisiones de los miembros del Comité Técnico no designados por el Administrador y de la Asamblea de Tenedores. Para efectos de lo anterior, los Tenedores tendrán derecho a solicitar al Fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa la contratación de los asesores técnicos independientes que requieran para asesorarlos en el mayor entendimiento del sector o negocio al que pertenezca alguna de las Personas Promovidas en la que se vaya a realizar o se haya realizado una Inversión, en el entendido que, la opinión de dicho asesor independiente no será vinculante para el Fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, el Administrador y/o el Comité Técnico, y que la contratación o trabajo del mismo no modificará los plazos previstos en el Contrato de Fideicomiso correspondiente para la deliberación de asuntos o toma de decisiones.

Auditor Externo

Se espera que Mancera, S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited, actúe como Auditor Externo del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa. En dicha calidad, Mancera, S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited, se encargará de auditar los estados financieros anuales de cada Fideicomiso que documente una de las Emisiones al amparo del Programa y enviarlos al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico.

Simultáneamente con los estados financieros auditados del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, el Auditor Externo deberá preparar y entregar un informe sobre la razonabilidad de cada uno de los siguientes informes financieros elaborados y entregados por el Administrador durante el año en curso, así como sobre la razonabilidad de cada informe mensual elaborado y entregado por el fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones con respecto a operaciones con monedas extranjeras (incluyendo operaciones de cobertura) celebradas por el fiduciario del Fideicomiso correspondiente durante dicho año:

- (i) **Estados Financieros Trimestrales No Auditados.** Dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público general a través del STIV y de EMISNET, según corresponda, los estados financieros trimestrales, no auditados, del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente de conformidad con la Circular Única o en su caso, con las disposiciones de carácter general que estén vigentes. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador, según sea el caso, de conformidad con la Circular Única o las disposiciones generales vigentes, y entregados al fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones para su publicación.
- (ii) **Estados Financieros Anuales Auditados.** A más tardar el 15 de abril de cada ejercicio fiscal, el Auditor Externo emitirá su dictamen sobre los estados financieros anuales del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones del año anterior y deberá entregar dichos estados financieros auditados al

Administrador correspondiente, al fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones, al Representante Común, y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichos estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única o en su caso, el artículo correspondiente de las disposiciones de carácter general que estén vigentes en ese momento. Los estados financieros deberán prepararse de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única o las disposiciones de carácter general vigentes. El fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público general a través del STIV y de EMISNET, respectivamente, los estados financieros anuales auditados del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Circular Única o en su caso, con las disposiciones de carácter general que estén vigentes.

Simultáneamente con los estados financieros auditados del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, el Auditor Externo deberá entregar al Administrador correspondiente, al fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones, al Representante Común, y a los miembros del Comité Técnico un reporte sobre la razonabilidad de cada resumen y reporte preparado y entregado por el Administrador durante el año anterior. El fiduciario del Fideicomiso correspondiente a cada una de las Emisiones, al contratar al Auditor Externo deberá verificar que se incluya dicho reporte en el alcance de sus servicios, adicionalmente a los relativos a la emisión del dictamen sobre los estados financieros de dicho Fideicomiso.

El fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, con la asistencia del Administrador, deberá elaborar y entregar a la CNBV y a la BMV la información periódica financiera y jurídica del Fideicomiso respectivo de conformidad y por los medios establecidos en la Circular Única y, en su caso, (i) de los Vehículos de Inversión, tratándose de Inversiones que se realicen a través de éstos, o (ii) de las Personas Promovidas, cuando las Inversiones se realicen directamente en éstas; en las cuales la Inversión represente un porcentaje igual o mayor al 10% del Patrimonio del Fideicomiso. Tratándose de los estados financieros anuales, además deberán estar acompañados por el dictamen elaborado por el Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Asimismo, el fiduciario del Fideicomiso correspondiente deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, al Administrador, a los Proveedores de Precios y al Valuador Independiente, copia de dichos estados financieros dentro de los 10 días naturales siguientes a aquel en que los reciba.

Asimismo, en el evento de que la información financiera y jurídica relativa a los Vehículos de Inversión (cuando la inversión se realice a través de éstos) o de las Personas Promovidas (tratándose de Inversiones realizadas directamente en éstas) respecto de las cuales el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa haya realizado una Inversión que represente un porcentaje igual o mayor al 10% del Patrimonio del Fideicomiso (lo cual se determinará con base en el reporte de Inversiones), no se refleje de manera consolidada en la información financiera presentada respecto de dicho Fideicomiso conforme a lo establecido en la Circular Única, el fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa estará obligado a reportar información al mercado sobre dicho Vehículo de Inversión o Persona Promovida de forma anual, y deberá estar en todo momento a disposición de la CNBV, de la BMV y del Representante Común, en los mismos términos que lo establecido en el párrafo anterior respecto del fideicomiso correspondiente.

Adicionalmente, cuando las utilidades que provengan de un Vehículo de Inversión (cuando la inversión se realice a través de éstos) o de una Persona Promovida (tratándose de Inversiones realizadas directamente en éstas) representen 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, la información periódica financiera y no financiera respecto de dicho Vehículo de Inversión o Persona Promovida deberá ser preparada y entregada por el fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, a la CNBV, a la BMV y al Representante Común a partir del primer ejercicio social siguiente que se dictamine la información, en los mismos términos que lo establecido anteriormente respecto de dicho Fideicomiso.

El Administrador

El Administrador tiene encomendadas un importante número de funciones respecto de la investigación, análisis y estructuración de Inversiones, la administración de las Inversiones y la operación del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa y del Contrato de Administración correspondiente, el Administrador será responsable de la administración continua del Fideicomiso de cada Emisión, los Vehículos de Inversión y de las Personas Promovidas, incluyendo el desarrollo, la implementación de estrategias de inversión del Fideicomiso, la aprobación y propuesta al Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, de potenciales Inversiones y de las decisiones de inversión y financiamiento.

Adicionalmente a las funciones o actividades que se le atribuyen específicamente al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, estará autorizado para instruir al fiduciario del Fideicomiso correspondiente respecto de situaciones que no estén específicamente previstas en el mismo, incluyendo respecto de la suscripción de convenios, contratos, instrumentos o documentos, el otorgamiento de poderes, el manejo de las transferencias, pagos y movimientos en las cuentas de dicho Fideicomiso.

El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, no podrá realizar Inversión alguna que no sea propuesta y previamente aprobada por el Administrador.

El Administrador deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés de cada Fideicomiso y de los Tenedores. El Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, la información trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

3.2 Patrimonio del Fideicomiso

Descripción de los Activos, Bienes o Derechos Fideicomitidos.

El Patrimonio del Fideicomiso estará compuesto por diferentes activos, los cuales serán especificados en el Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa, Suplemento y Título correspondiente.

El principal objetivo de cada uno de los Fideicomisos será invertir directa o indirectamente en Activos Inmobiliarios o bien en la adquisición, arrendamiento, diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, y financiamiento de Proyectos de Vivienda para Renta y cualquier otra clase de Activo Inmobiliario que complemente y apoye la estrategia de vivienda.

Las características y requisitos que deben cumplir dichas Inversiones para formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo los Lineamientos de Inversión se establecerán en cada uno de los Contratos de Fideicomiso que documenten las Emisiones al amparo del Programa.

El proceso de aprobación de una Inversión, de la aplicación de los recursos respectivos y de la negociación y contenido de los Contratos de Inversión que las evidencien se describe en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1. Descripción General – Proceso de Inversión". Según se describe en dicha sección, los Contratos de Inversión se negociararán respecto de cada Inversión.

Dentro del proceso de aprobación de Inversiones, 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 a cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa o sus Vehículos de Inversión, según sea el caso, recibir de la Persona Promovida, aquella información, incluyendo información financiera, que el Fideicomiso correspondiente 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 Administrador deberá proporcionar al público inversionista, aquella información que se requiera en términos de la LMV, la Circular Única, el Contrato de Fideicomiso correspondiente o la solicitud del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, respecto de las Personas Promovidas correspondientes.

Asimismo, conforme se vayan realizando Inversiones, el Fideicomiso respectivo deberá proporcionar al público inversionista, aquella información que se requiera al amparo de la LMV y de la Circular Única, incluyendo información respecto de las Personas Promovidas y los activos fideicomitidos.

Evolución de los Activos, Bienes o Derechos Fideicomitidos, incluyendo sus Ingresos.

Ningún activo será transmitido al Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa en o antes de la fecha de emisión correspondiente, a excepción de la aportación inicial y los recursos netos de la Emisión Inicial correspondiente. En la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3 Plan de Negocios" en el presente Prospecto se incluye una descripción detallada del proceso de inversión.

Contratos de Coinversión, y/o Desinversión

El Administrador y/o cualquiera de sus Afiliadas, así como el Desarrollador y/o cualquiera de sus Afiliadas se obligan a invertir, directa o indirectamente a través de los Vehículos Paralelos o Afiliadas, por los montos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

El Administrador podrá cumplir con la obligación de realizar la Coinversión directa o indirectamente a través del Vehículo Paralelo y podrá realizar la Coinversión a través de (i) la adquisición de Certificados Bursátiles y/o la realización de contribuciones o financiamientos al Fideicomiso, (ii) adquisiciones de participaciones en el capital social o adquisición de derechos fideicomisarios y cualesquiera otras contribuciones o financiamientos a uno más Vehículos de Inversión, (iii) adquisiciones de participaciones en el capital social o adquisición de derechos fideicomisarios o el otorgamiento de financiamiento directo a las Personas Promovidas, o (iv) cualquier otra forma que no se encuentre prohibida en los Documentos de la Emisión, teniendo, en todos los casos, que ser realizada simultáneamente a la Inversión que directamente el Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa o de manera indirecta mediante los Vehículos de Inversión, según corresponda.

Asimismo, Personas distintas al fiduciario del Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa, al Administrador y a los Vehículos Paralelos podrán, mediante los correspondientes contratos de Coinversión, invertir en conjunto con el Fiduciario en cualquier Vehículo de Inversión, mediante la aportación de capital o en especie aportando activos al patrimonio del Vehículo de Inversión de que se trate. El Administrador deberá considerar y evaluar las características propias de la oportunidad de Inversión de que se trate, así como las características propias del Coinversionista Tercero para determinar la manera en que dicha coinversión podrá realizarse, en beneficio de los Tenedores. Dicha participación podrá derivar de acuerdos relacionados con la adquisición y/o desarrollo de los Activos Inmobiliarios, aportación de los mismos a los Vehículos de Inversión o acuerdos similares.

En todo caso, el Coinversionista Tercero participara en las Inversiones de que se trate, en un monto no mayor al 50% del monto total de la Inversión; en el entendido que, el fiduciario del Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa aportará el porcentaje restante para concretar la Inversión correspondiente.

Para mayor detalle de la Coinversión, ver la Sección "3 ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.2. Patrimonio del Fideicomiso - Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso – Coinversión – y – Coinversionistas Terceros".

La estrategia de salida se describe más a detalle en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.3. Plan de Negocios – Panorama General de México y del Sector Vivienda – Salida" del presente Prospecto.

3.3 Plan de Negocios

Panorama General de México y del Sector Vivienda

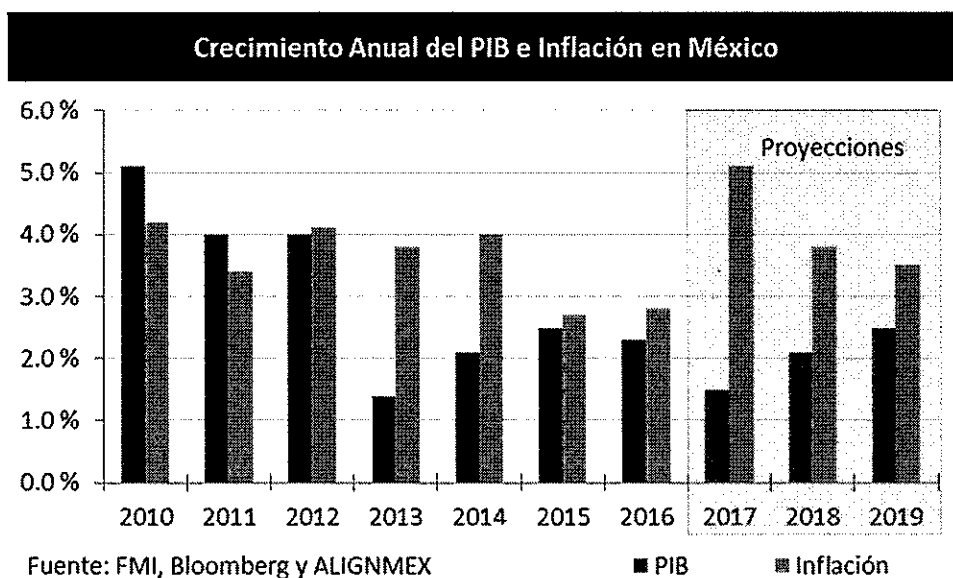
La Economía Mexicana

A pesar de la volatilidad registrada en los últimos meses a nivel global, se sigue observando una recuperación mundial a ritmos desiguales en distintas regiones y naciones. En las economías avanzadas, los legados de la última crisis global, entre ellos un elevado nivel de deuda privada y pública, siguen ensombreciendo la recuperación. Los mercados se están ajustando a tasas de crecimiento económico más bajas que las que alcanzaron durante el ciclo económico positivo previo a la crisis, así como aquellas vistas durante la recuperación que le siguió. El ritmo de la recuperación varía cada vez más según cada país. Las políticas y reformas que están siendo implementadas en México, particularmente la apertura de los sectores energéticos y de telecomunicaciones, así como las reformas fiscal y laboral, son pasos positivos para la atracción de inversiones, el incremento del empleo y el crecimiento económico.

En este contexto, en su último reporte de Perspectivas de la Economía Mundial de enero de 2016, el Fondo Monetario Internacional (FMI) revisó a la baja la tasa de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) mundial para el 2016 hasta un 3.4%, debajo de su estimación de octubre de 2015, debido a un comportamiento más débil de lo esperado de la actividad global en el primer semestre del año. Para el 2017 la estimación se coloca en un 3.6%, misma que fue igualmente reducida en la misma magnitud de 20 puntos base. Para el caso de México se estiman crecimientos de 2.6% y 2.9% respectivamente, esperándose un repunte a partir de este año como consecuencia de los efectos de las reformas estructurales y de la recuperación de los Estados Unidos. Adicionalmente, el crecimiento estimado para 2016 y 2017 se espera en 2.6% para los Estados Unidos y 1.7 para la Zona Euro.

Asimismo, con datos a octubre 2015 del mismo FMI, la evolución esperada de los precios en 2016, incluye una tasa de inflación de 1.2% para las economías avanzadas, y 5.6% y 5.1% para las economías en desarrollo. En México, la expectativa de inflación se sitúa en 3.2% para 2016, tras confirmarse la ausencia de efectos de segundo orden en la formación de precios derivados de los cambios fiscales, así como la resiliencia que ha mostrado la inflación a la importante apreciación del dólar americano frente a monedas de países emergentes.

La gráfica siguiente muestra el comportamiento reciente del PIB y la inflación en México, así como las estimaciones del FMI y Bloomberg para ambas variables:



Aunque el sector de manufactura de exportación seguirá siendo un importante factor de crecimiento durante la siguiente década, la economía mexicana ha visto un importante impulso del sector interno y ha comenzado la transición hacia una economía orientada a los servicios. El consumo interno jugará un mayor papel en la economía del país y generará un mayor crecimiento en los bienes raíces, así como el sector industrial lo ha reflejado en el importante crecimiento de este tipo de activos en distintas partes del país.

A finales de 2013, se logró la aprobación inicial de un paquete de reformas estructurales enfocadas en incrementar el potencial de crecimiento económico del país. Derivado de la aprobación de las reformas Energética, Político-Electoral, Educativa, Hacendaria, Financiera, de Competencia Económica, Laboral y de Telecomunicaciones, las calificadoras internacionales modificaron a la alza sus calificaciones crediticias para México. Moody's elevó la nota de Baa1 a A3, con perspectiva estable, al observar una mejoría de las condiciones económicas del país. Por su parte, Standard & Poor's elevó la calificación de deuda soberana de México a largo plazo en moneda extranjera de BBB a BBB+, y la de largo plazo en moneda local de A- hasta A. Fitch elevó la calificación de la deuda soberana de México por la solidez de los fundamentos económicos del país de BBB a BBB+ para la deuda de largo plazo en moneda extranjera, y de BBB+ a- en moneda local. La prudencia que de manera consistente se ha mostrado en la política de endeudamiento público ha contribuido a la perspectiva positiva de las agencias de calificación.

Existe un gran interés a nivel internacional por México, que es considerado actualmente como un país con bastas oportunidades de inversión, empleo y crecimiento debido a las reformas estructurales que continúan concretándose en el país. El gobierno federal se encuentra constantemente estructurando nuevas reformas para impulsar el desarrollo económico y reforzar la confianza de los inversionistas.

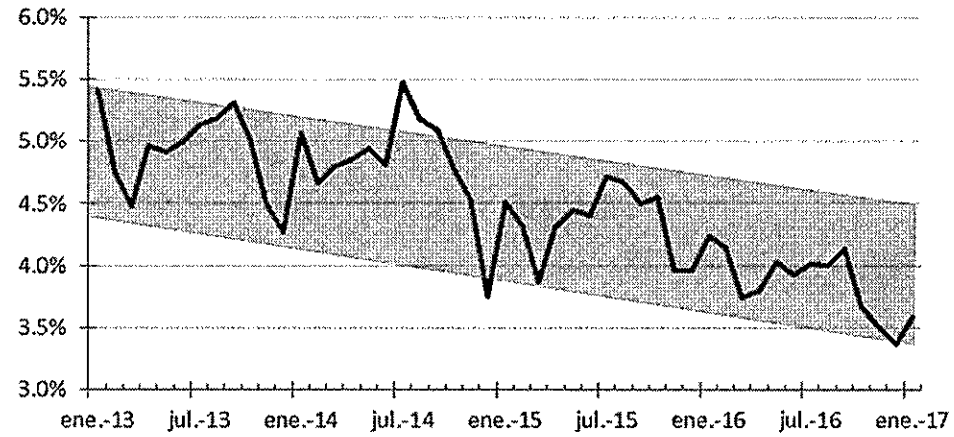
México tiene muchas fortalezas, entre las cuales destaca la gran variedad de recursos naturales que lo convierten en un destino atractivo para el desarrollo de proyectos turísticos en una gran variedad de destinos. En cuanto a capital humano, el país cuenta con mano de obra calificada y con ventajas competitivas. En el año 2014, México se ubicó dentro de los diez lugares más atractivos para invertir en el mundo, ubicándose en la posición número 9, de acuerdo con el Índice de Confianza de Inversión Extranjera Directa (FDICI por sus siglas en inglés) 2015 de AT Kearney. Asimismo, se pronostica que para el año 2050, México sea la quinta economía más grande del mundo, de acuerdo con estimaciones de Goldman Sachs.

La baja en la dinámica del crecimiento en Estados Unidos ha impactado de manera negativa en la recuperación de México. Asimismo, dicha baja ha provocado un retraso en el incremento en la tasa de referencia de Estados Unidos, que finalmente se dio en diciembre de 2015, y una mayor sensibilidad de los mercados cambiarios y de renta variable.

La dinámica interna de México ha tenido resultados favorables en el inicio del año, mostrando una recuperación respecto de 2014 y continuando el buen momento que inició en 2015, tal es el caso del consumo privado (particularmente el indicador mensual del consumo privado en el mercado interno, ya que ha presentado un comportamiento favorable desde 2015 y durante el primer bimestre del año). De manera similar, durante el mismo período, tanto los ingresos de empresas comerciales al por menor, las ventas de la ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales), las remesas y el crédito al consumo, exhibieron una tendencia positiva.

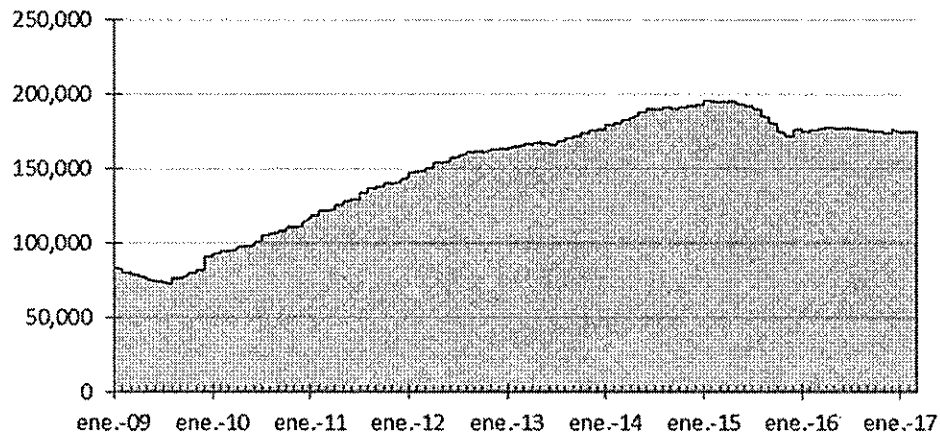
El mercado laboral se ha visto beneficiado, ya que durante los últimos 2 años se ha registrado una tendencia a la baja en la tasa de desocupación reportada por el INEGI, ubicándose en Diciembre de 2015 en 3.96%.

Tasa de Desempleo en México



Fuente: INEGI y ALIGNMEX

Reservas Internacionales de México en Miles de Millones de Dólares



Fuente: Bloomberg, BANXICO y ALIGNMEX

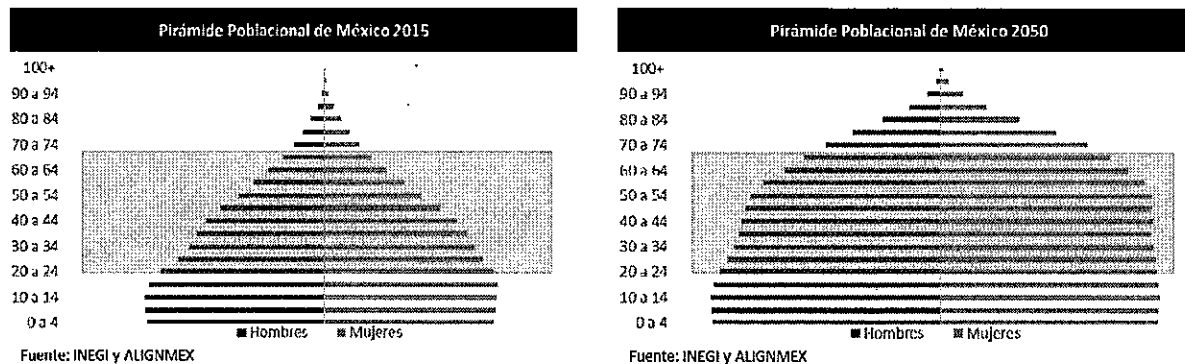
Asimismo hemos observado que a pesar del intenso programa promovido por el Banco de México para garantizar la liquidez en el mercado cambiario mediante la subasta de dólares americanos, continúa la estabilidad de las reservas internacionales, mismas que tienen un nivel de US\$175,023'000,000 a abril de 2017. A continuación se muestra una tabla con datos macroeconómicos generales en México:

Datos Macroeconómicos de México										
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Actividad Económica (Cambios Porcentuales Anuales)										
PIB Real	1.40	-4.70	5.10	4.00	4.00	1.40	2.10	2.50	2.80	3.10
Consumo Privado							2.10	3.00	3.10	3.30
Gasto Gubernamental	3.00	2.30	1.70	2.50	3.50	1.00	2.40	2.30	0.40	2.00
Inversión Fija Bruta	5.20	-9.30	1.20	7.80	4.80	-1.50	2.80	5.00	4.20	5.20
Exportaciones	-1.20	-11.60	20.80	8.40	5.90	2.30	6.90	10.50	5.30	6.10
Importaciones	4.60	-17.50	20.90	8.10	5.60	2.60	5.90	6.10	6.00	6.00
Producción Industrial							2.10	1.30	2.30	3.00
Índice de Precios al Consumidor										
Inflación Anual	5.10	5.30	4.20	3.40	4.10	3.80	4.00	2.70	3.20	3.20
Mercado Laboral										
Tasa de Desempleo	3.90	5.30	5.30	5.20	4.90	4.90	4.80	4.30	4.20	4.00
Balance Externo										
Cuenta Corriente (% del PIB)	-1.90	-0.90	-0.50	-1.10	-1.40	-2.40	-1.90	-2.00	-2.60	-2.60
Balance Fiscal										
Presupuesto (% del PIB)	-0.10	-2.30	-2.80	-2.40	-2.60	-2.30	-3.20	-3.50	-3.00	-2.50
Tasas de Interés										
Tasa de Referencia (%)	8.34	4.68	4.60	4.51	4.54	3.64	3.12	3.37	4.00	
Tasa a 91 Días (%)	8.11	4.61	4.58	4.46	4.22	3.43	2.95	3.25		
Bono a 2 Años (%)	7.27	5.48	4.89	4.88	4.71	3.70	3.55	4.07	4.59	
Bono a 10 Años (%)	7.96	8.01	6.96	6.51	5.38	6.45	5.84	6.28	6.36	
Tipo de Cambio										
US\$ / MX\$	13.67	13.09	12.34	13.94	12.85	13.04	14.75	17.21	17.00	16.30

Fuente: Bloomberg y ALIGNMEX a Enero de 2016

Dinámica Demográfica

La población mexicana está experimentando una transición demográfica como resultado de años de mejoras en las políticas de salud pública que han reducido la tasa de mortalidad. Adicionalmente, las tasas de dependencia en México son relativamente bajas al tener un alto porcentaje de la población en edad laboral. Esta tendencia está impulsando la demanda de los consumidores mediante la ampliación de los segmentos económicamente activos en la pirámide poblacional (bono demográfico de México). Estos efectos también se pueden ver en términos de las tasas de crecimiento esperado de los cuatro principales grupos de personas por edad que componen la pirámide. De acuerdo con el Consejo Nacional de Población (CONAPO), el grupo de edad más joven (0-14 años) disminuirá en una Tasa Compuesta de Crecimiento Anual ("CAGR") de 0.2% desde 2010 hasta 2050. Las personas con edades entre 15 y 24 años también representarán una porción menor de la población total (disminuyendo a una CAGR de 0.2% de 2010 hasta el 2050). Por el contrario, los dos grupos de mayor edad (25 - 64 años de edad y el de 64 años en adelante), que son los más productivos en la economía, crecerán a una CAGR de 0.9% y 3.0%, respectivamente, durante el mismo período proyectado. El grupo de 25 a 64 años, en nuestra opinión, se convertirán en el mayor motor económico del país ya que se espera que 75 millones de personas sean económicamente activas en ese momento. Este grupo de edad es, a su vez, el que estimula el crecimiento económico y, por ende, la demanda de un mayor número de bienes inmuebles.



México cuenta con una ventana de oportunidad debido a su competitividad en cuanto a costos de mano de obra en comparación con otras economías emergentes (principalmente con China). El país se encuentra en una posición favorable al coincidir dos fenómenos: la depreciación del peso mexicano frente al encarecimiento del tipo de cambio chino y el aumento del salario real de China contra el de México que se mantiene estable. Adicionalmente, la cercanía geográfica y la apertura comercial de México a los mercados más importantes del mundo, han convertido al país en un centro global de manufactura que ha comenzado a ser aprovechado por sectores importantes a nivel global como el automotriz.

Se espera que el crecimiento natural de la economía mexicana, con la correcta implementación de las reformas estructurales, se incremente en 2% para el año 2019, así como un fortalecimiento gradual de la demanda interna en 2015 y 2016 como resultado del aumento en la demanda externa y en la confianza de los consumidores y productores.

Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Dentro del objetivo geográfico de inversión del fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa está la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La ZMCM se encuentra en la parte central del país. Dicha zona representa la concentración urbana más grande en México, siendo una de las zonas metropolitanas más grandes en el mundo. Mientras el tamaño de la ZMCM puede ser una ventaja al considerar construir un portafolio de Inversiones en vivienda que puede beneficiarse de economías de escala, esta característica representa también importantes retos en términos de disponibilidad de tierra, infraestructura y servicios públicos para los proyectos del fideicomiso correspondiente a cada Emisión, así como la identificación de ubicaciones y terrenos para el desarrollo de vivienda vertical de manera consistente.

La ZMCM incluye a la Ciudad de México (“CDMX”) antes llamada Distrito Federal (DF), donde se encuentra concentrado el gobierno federal. Inicialmente confinada a la CDMX y los municipios conurbados del Estado de México, la ZMCM ha experimentado una expansión geográfica muy importante que incluso ha rebasado el rápido crecimiento poblacional en la zona. Esta expansión, que rebasa los límites de la CDMX, inició en los años 50; y ahora, la ZMCM tiene una superficie de casi 8 mil kilómetros cuadrados, alcanzando los 16 municipios de la CDMX, 59 municipios del Estado de México y 1 municipio del Estado de Hidalgo. A finales del 2015, menos de la mitad de la población de la ZMCM vivía en la CDMX.

Estructura Urbana

En una escala metropolitana, la estructura de la ZMCM históricamente ha crecido como una especie de círculos concéntricos, estructura urbana que puede encontrarse en otras grandes zonas metropolitanas. Sin embargo, la acelerada urbanización de la ZMCM aunada a los límites topográficos existentes, han resultado en vías de comunicación interrumpidas y círculos o anillos distorsionados.

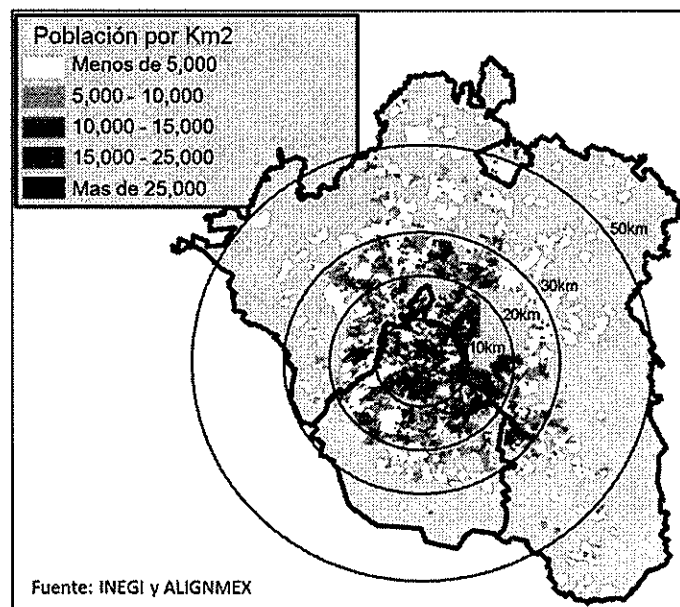
La ZMCM cuenta con múltiples centros urbanos, que a causa de la acelerada y desordenada expansión, además de la accidentada topografía, generalmente cuentan con problemas de conexión al resto de la ciudad. Dentro de la red urbana, la estructura espacial de la ZMCM consiste en tres áreas: el área central, un área periférica estructurada y un área segregada de desarrollo. El área central se encuentra principalmente contenida en la CDMX

y corresponde al tamaño de la ciudad en los años 50. Alrededor del centro, áreas de desarrollo estructurado periférico crearon colonias con un alto grado de accesibilidad local pero con conectividad más limitada hacia el resto de la ZMCM. Las áreas segregadas de desarrollo se encuentran hacia los límites topográficos de la ZMCM, donde dicha topografía limita posibles rutas de acceso.

El área central de la ZMCM mantiene un patrón reticular dominado por rutas que van de norte a sur y viceversa, con una menor conectividad de rutas entre el este y oeste. La red principal de rutas de conexión apoya una densa red de calles secundarias que tienen un mayor grado de accesibilidad local. Sin embargo, existen varias interrupciones a esta red de comunicación urbana, tales como el Bosque de Chapultepec, el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México y el área industrial de Vallejo y Azcapotzalco.

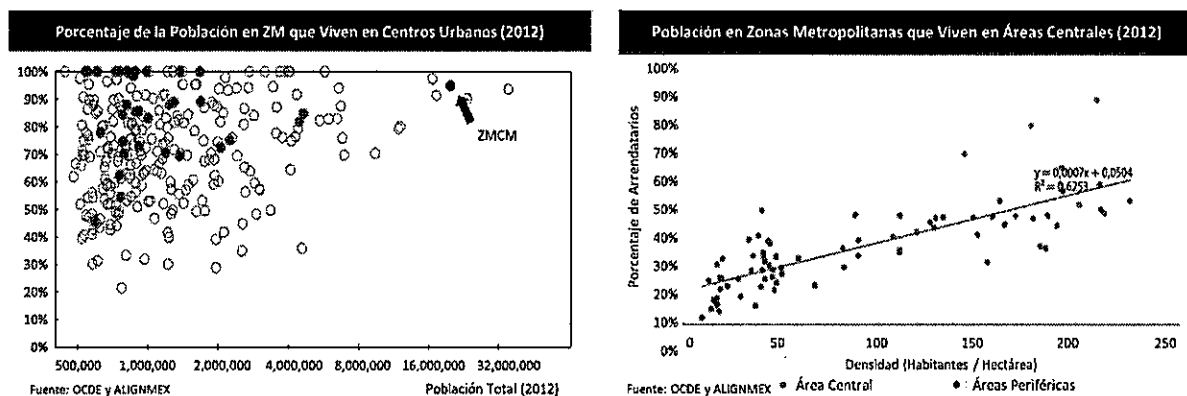
Grandes desarrollos con claras redes de comunicación se han construido en los años 60, tales como Ciudad Nezahualcóyotl, un desarrollo que buscó atender el acelerado crecimiento poblacional que después de 10 años de su creación, acogió a más de 500,000 habitantes. Estos desarrollos estructurados y planeados en la periferia de la ciudad, ofrecen a primera vista un patrón homogéneo de calles perpendiculares y súper manzanas que cubren aproximadamente 1 kilómetro cuadrado. Estos centros urbanos ofrecen mayor accesibilidad local que el área central de la ciudad; sin embargo, su conectividad hacia otras partes de la ZMCM es considerablemente más pobre. Las áreas menos conectadas de la ZMCM son las áreas segregadas de desarrollo que generalmente ofrecen acceso mediante muy pocas, o en ocasiones, una sola ruta. El uso de suelo de estas áreas generalmente presenta una mezcla entre desarrollos habitacionales formales e informales limitados por barreras naturales.

A pesar de la acelerada expansión de la ZMCM, el área central de la misma está mejor conectada localmente y permite un mayor movimiento de peatones; sin embargo, la densidad poblacional en esta área es baja. Las áreas más densamente pobladas de la ZMCM se encuentran en la periferia, en áreas segregadas de desarrollo.



Tendencias Poblacionales

En 2010, la ZMCM tenía 20.1 millones de habitantes, 1.7 millones más que en el año 2000, ubicándose entre las 3 zonas metropolitanas más habitadas en América y entre las 15 más grandes en el mundo. Entre los años 2000 y 2012, la población de la ZMCM creció a un ritmo anual de 1.2% en promedio. Se espera que este crecimiento continúe en los próximos años aunque a un menor ritmo. Esta disminución en el ritmo de crecimiento poblacional es parte de la transición de México y la ZMCM a un desarrollo más urbanizado y encuentra otro fundamento en los altos costos de vida que han reducido la tasa de fertilidad y limitando un poco el crecimiento.



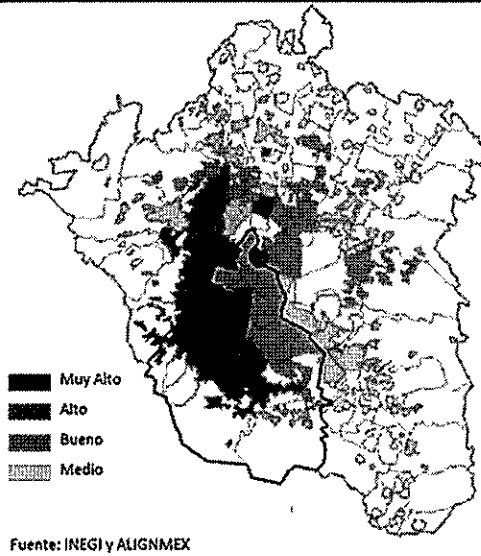
En 1950, la ZMCM tenía menos de 5 millones de habitantes; para 2010, el número se había cuadruplicado. El crecimiento más fuerte ocurrió entre 1950 y 1980, cuando el crecimiento fue exponencial. Entre 1980 y 1990, la ZMCM cambió muy poco, pero la expansión continuó nuevamente a partir de 1990, aunque a un ritmo más moderado. Sin embargo, el crecimiento conjunto de la ZMCM nos deja ver claramente el crecimiento diferenciado entre el área central y las zonas periféricas, que tuvieron un crecimiento más considerable. Generalmente, en grandes áreas metropolitanas, el área central es más atractiva por su mayor oferta de oportunidades de empleo, infraestructura urbana, opciones de entretenimiento y otras amenidades, pero el costo de la tierra y la vivienda es considerablemente más alto que en la periferia. Debido a lo anterior, las áreas centrales tienden a crecer más rápido que las áreas periféricas.

Sin embargo, el crecimiento de las distintas áreas (central y periféricas) en la ZMCM depende de distintas características locales, tales como infraestructura, transporte, planeación urbana, políticas de desarrollo y preferencias particulares de los habitantes, además de la posibilidad de distintos grupos socioeconómicos para acceder a estas distintas áreas. La población en el área central de la ZMCM ha crecido menos que el promedio nacional, pero las zonas periféricas de la misma han excedido el crecimiento a nivel nacional por más de 3 puntos porcentuales cada año entre los años 2000 y 2012. Aunque este fenómeno de mayor crecimiento en las áreas periféricas sobre el de las áreas centrales es poco común en otras grandes zonas metropolitanas del mundo, es algo común en las tres zonas metropolitanas más grandes de México.

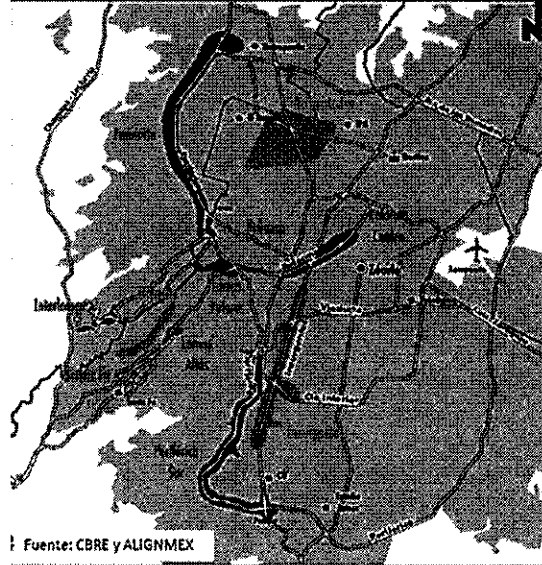
El crecimiento limitado o en ocasiones negativo en el área central de la ZMCM ha tenido diversas razones en distintos momentos. Algunos de los factores que han contribuido a este fenómeno son la infraestructura urbana desarrollada hace décadas y con pobre mantenimiento (calles, edificios, servicios, etc.), cambios de uso de suelo de residencial a comercial, creciente número de oportunidades para adquirir vivienda (ya sea formal o informal) en la periferia de la ciudad y eventos puntuales como el terremoto de 1985, que llevó a muchas familias a dejar el área central de la ZMCM. Entre el año 2000 y 2010, la construcción masiva de vivienda apoyada por políticas públicas nacionales y estatales, también impulsó a muchos hogares hacia nuevas áreas periféricas de desarrollo. Tráfico vehicular, contaminación, inseguridad y pobres condiciones ambientales han también contribuido al movimiento de muchos habitantes hacia la periferia.

Los siguientes cuadros muestran el crecimiento geográfico y sociodemográfico de la ZMCM, así como la tendencia general sobre las ubicaciones que los hogares de mayores ingresos han elegido históricamente para vivir, mismas que siguen distintos motivadores y se encuentran más influenciadas por la infraestructura urbana, fuentes de empleo, opciones de entretenimiento e instalaciones educativas de buena calidad.

Ubicación de Niveles Socioeconómicos

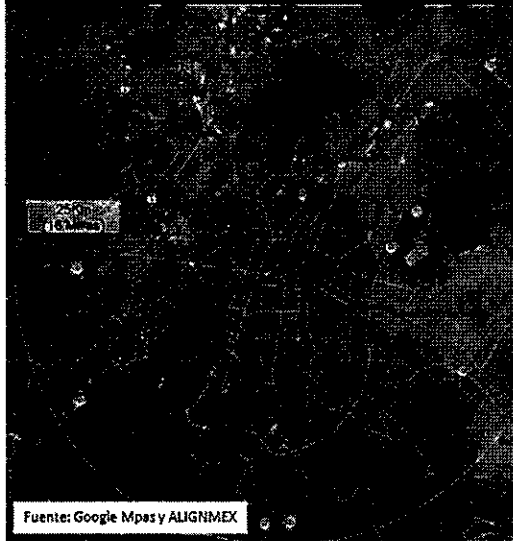


Ubicación de Centros de Trabajo

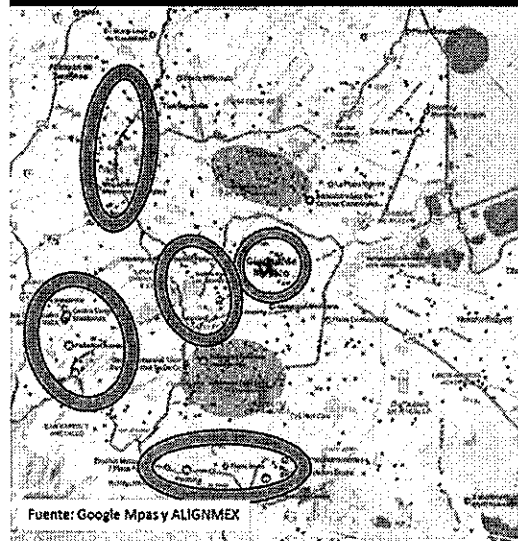


Más allá de los mercados tradicionales que se ubican en el corazón del área central de la ZMCM, el más alto poder adquisitivo de los hogares de más altos ingresos ha llevado a una concentración más alta de centros comerciales principalmente hacia el sur y el poniente de la ZMCM, en relación con otras áreas de la ciudad. En términos de educación superior, mientras la ubicación de las universidades ha buscado generalmente la disponibilidad de grandes extensiones de tierra, el desarrollo de estos proyectos ha funcionado tradicionalmente como un imán para otros usos y el desarrollo de sus alrededores. Como se muestra en los siguientes cuadros, estos proyectos también han tendido a ubicarse hacia el sur-poniente de la ZMCM.

Ubicación de las Principales Universidades



Ubicación de las Principales Zonas Comerciales



En el futuro, el envejecimiento de la población mexicana será uno de los retos más importantes para las distintas ciudades y será cada vez más importante al considerar estrategias para el desarrollo de proyectos de vivienda, tanto para venta como para renta. Actualmente, la ZMCM es relativamente joven en relación a otras áreas metropolitanas en el mundo. Por ejemplo, de acuerdo con el INEGI, en 2011, 6% de los habitantes de la ZMCM eran mayores a los 65 años, menos de la mitad del promedio registrado de grandes zonas metropolitanas en el mundo. Sin embargo, la población de más edad está dentro del segmento de más rápido crecimiento en la ZMCM. Entre el año 2001 y 2011, el número de gente mayor se incrementó más de 4% anualmente, comparado con un

crecimiento poblacional general de 1.2%. Si ambas tasas de crecimiento permanecen constantes, el porcentaje de gente mayor se duplicará para el año 2035 y se cuadruplicará antes del 2060. Esto es importante, ya que aun cuando en esta etapa de la vida los hogares generalmente viven en una vivienda propia, cada vez más hogares tienden a rentar en edades avanzadas, dados algunos fenómenos como la creciente tasa de divorcios, la búsqueda de espacios más pequeños para parejas o personas mayores ya sin hijos, la búsqueda de cercanía a sus familias y la preferencia por invertir en otros activos generadores de flujo para el gasto corriente de los hogares.

Clase Media en la ZMCM

A pesar de una exitosa política de vivienda durante la década pasada, en donde millones de hogares pudieron adquirir una casa propia, la tasa de propiedad se redujo a nivel nacional y en la ZMCM.

Históricamente se ha considerado en la cultura mexicana a la vivienda como el principal patrimonio de una familia; sin embargo, a medida que el mercado mexicano ha evolucionado, muchas familias han encontrado más atractivas formas de inversión que la compra de una vivienda.

Este fenómeno se observa claramente al analizar la propensión a la renta de los distintos niveles socioeconómicos, encontrando que a mayor nivel socioeconómico (en donde generalmente existe un mayor nivel educativo) mayor es la preferencia a rentar su vivienda que niveles socioeconómicos menores.

Adicionalmente, las calificaciones crediticias y la confiabilidad en el pago de rentas de sectores socioeconómicos más altos también es mayor.

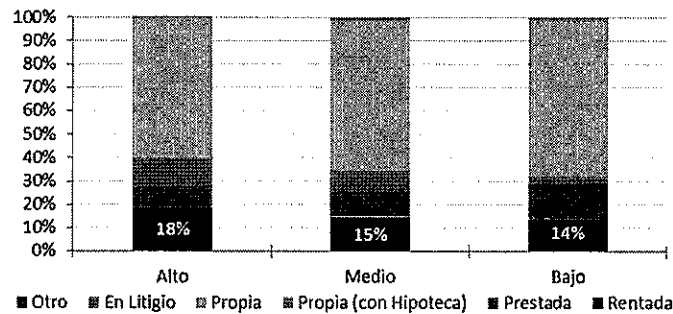
ALIGNMEX estima con datos de la AMAI que la clase media y alta representa el 38% de la población en la ZMCM, un equivalente a 7.6 millones de habitantes o 1.95 millones de hogares con cifras al 2010. Se considera que la creciente clase media y alta en México ofrece grandes oportunidades, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

ALIGNMEX ha analizado detalladamente la demanda actual y la potencial demanda futura de vivienda en renta, estableciendo parámetros claros y un mercado objetivo para su programa de inversión.

Nivel Socioeconómico	Urbano	Rural	Total	%
A / B	417,604	4,218	421,822	6.8%
C+	863,247	17,617	880,864	14.2%
C	1,001,828	52,728	1,054,556	17.0%
C-	954,683	106,076	1,060,759	17.1%
D+ / D	2,103,839	371,266	2,475,104	39.9%
E	248,131	62,033	310,163	5.0%
Clase Media, Media-Alta y Alta	2,282,679	74,563	2,357,242	38.0%
Total	5,589,331	613,938	6,203,269	100%

Fuente: INEGI, AMAI y estimaciones propias de ALIGNMEX

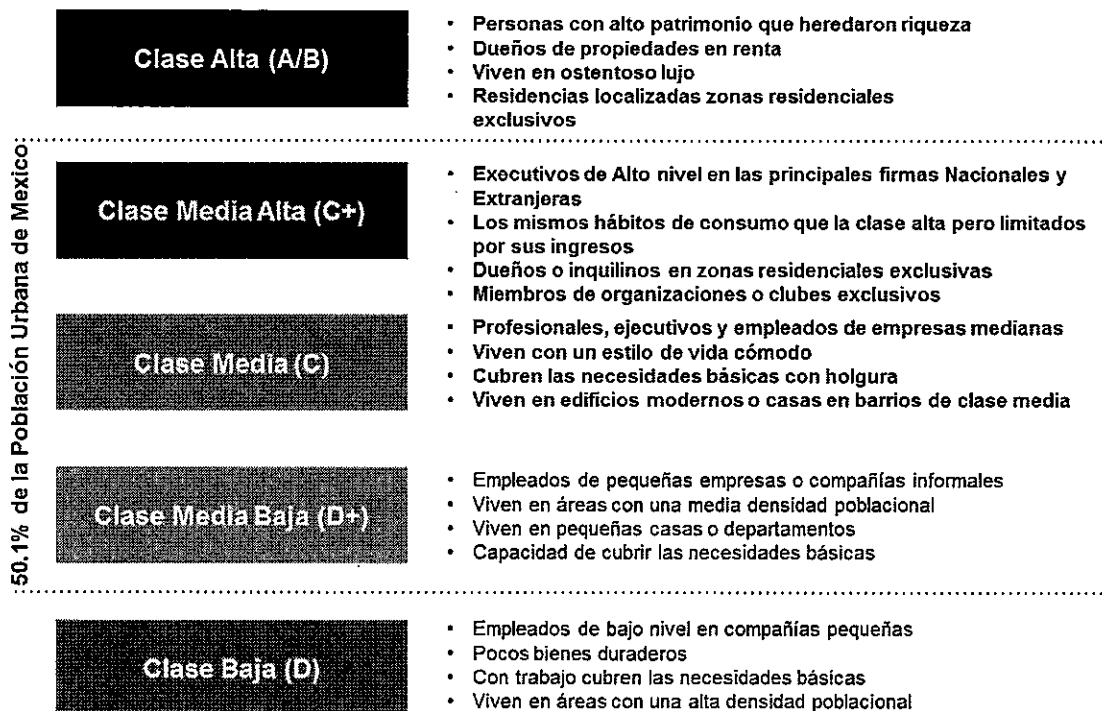
Viviendas de los Hogares por Nivel Socioeconómico



Fuente: INEGI, BID, y estimaciones propias de ALIGNMEX

ALIGNMEX considera que la creciente clase media y alta en México ofrece grandes oportunidades, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Los siguientes cuadros muestran el número de hogares en la ZMCM, clasificado por niveles socioeconómicos, tipo de ubicación (urbana y rural) y sus características generales:



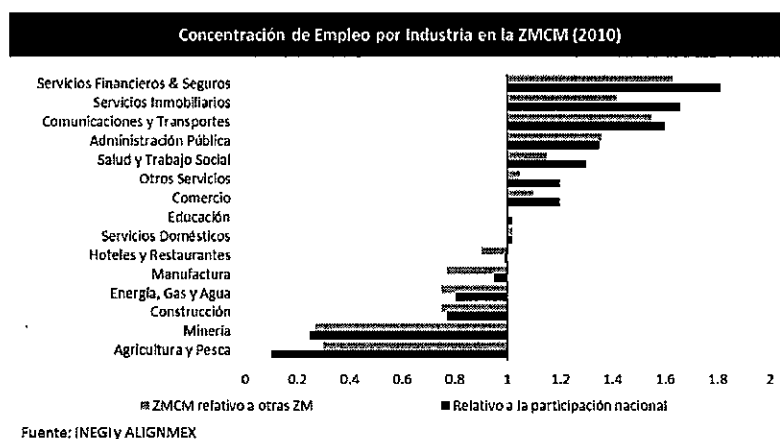
Economía de la ZMCM

La ZMCM es el área que más contribuye a la economía mexicana. Su participación económica representa el 23% del PIB nacional; sin embargo, la fortaleza económica no se encuentra distribuida equitativamente. Aun cuando menos de la mitad de la población de la ZMCM vive en la CDMX, 8.9 millones de habitantes al 2010, la CDMX

continúa siendo el centro de actividad económica más importante en la ZMCM y en el país. El PIB de la CDMX representa más del 70% del PIB de la ZMCM.

El alto grado de concentración tanto de población como de actividad económica en la ZMCM es mayor al compararlo con lo que se observa en otras grandes economías, tales como Alemania o los Estados Unidos; es similar a la concentración de economías y personas en países como Francia e Inglaterra, pero también es menor a la concentración que actualmente se registra en algunos otros países europeos y ciudades asiáticas comparables como Japón y Corea del Sur. Es importante mencionar que Londres y París concentran el mismo porcentaje de habitantes del número total nacional que la ZMCM, pero dichas ciudades generan un porcentaje considerablemente más alto del PIB nacional, lo que sugiere que la ZMCM tiene un importante potencial en el futuro, particularmente ahora que México tiene varios años en una nueva era de “crecimiento con estabilidad”, un concepto que ALIGNMEX considera fundamental para la sustentabilidad del desarrollo.

El Tratado de Libre Comercio de Norte América (NAFTA por sus siglas en inglés) celebrado en 1994 tuvo un gran impacto en la economía de la ZMCM. La liberalización de sectores, como el financiero y de seguros, llevó a incrementos importantes en la Inversión Extranjera Directa (IED) hacia servicios de alto valor agregado. Al mismo tiempo, el negocio de las “maquiladoras” (subsidiarias que manufacturan y exportan sus productos, generalmente a los Estados Unidos) impulsó la inversión en manufacturas a lo largo de la frontera de México con los Estados Unidos, lo que llevó a una disminución relativa del sector manufacturero en la ZMCM. Como resultado, la participación del sector terciario en la economía de la ZMCM creció de 66% en 1980 hasta 82% en 2015. El sector de servicios representó solamente 56% de la economía en el resto del país en 2013. El empleo en servicios financieros está agrupado en la ZMCM, con un porcentaje de empleados en este sector de 50% mayor al de otras grandes zonas metropolitanas y 75% mayor al promedio nacional. Igualmente, grandes concentraciones de empleo se pueden observar en sectores como comunicaciones y transportes, inmobiliario y otros servicios y negocios.



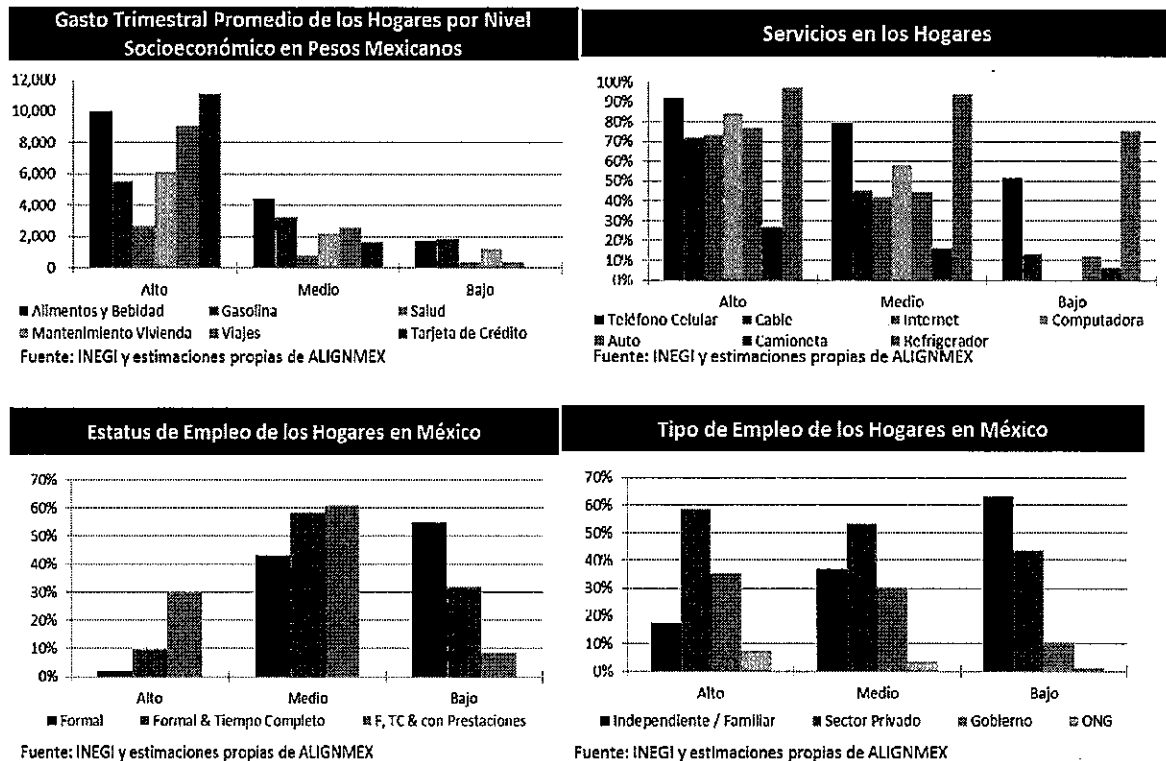
Así como importantes inversiones por parte de instituciones financieras extranjeras, tales como Santander, BBVA, Citi, HSBC y Scotiabank, han impulsado una robusta expansión del sector de servicios en la ZMCM en los últimos años, otras firmas extranjeras multinacionales han seguido este patrón. Las 3 empresas mexicanas incluidas en la lista Fortune Global 500; PEMEX, América Móvil y CFE, tienen sus oficinas corporativas en la ZMCM. Otras empresas como General Motors, Daimler, Fiat Chrysler Automobiles, Ford y Nissan, son líderes exportadores en el país que tienen plantas de producción en distintas ubicaciones dentro de México pero también están basadas en la ZMCM. Además, 9 de los primeros 10, y 56 de los principales 100 exportadores en México tienen el centro de sus operaciones en la ZMCM. La ZMCM es también un gran exportador de contenido de video y televisión, ya que las dos empresas de televisión de habla hispana más grandes del mundo tienen sus corporativos en esta ciudad.

En 2013, el sector manufacturero representó 14% de la economía en la ZMCM, empleando al 16% de su fuerza laboral. Sin embargo, a pesar del declive relativo en este sector en la ZMCM derivado del NAFTA, la actividad industrial continúa siendo muy importante para algunos municipios ubicados principalmente al norte de la

ZMCM. Dentro de los segmentos más importantes para este sector se encuentran alimentos, bebidas, tabaco, químicos, maquinaria y equipo, con empresas que operan en esta zona como Unilever, Coca-Cola y BASF.

Tal como se esperaría de una zona metropolitana de esta magnitud, el comercio también tiene un gran impacto en la economía de la ZMCM y representa el 35% de ésta, empleando al 40% de la fuerza laboral y siendo el mayor generador de empleos entre los distintos sectores. Mientras que el comercio a través de las tradicionales “tiendas de la esquina” o “tiendas de barrio” continúa siendo muy popular, los centros comerciales, supermercados y nuevos formatos de tiendas de conveniencia atraen cada vez más una mayor participación de mercado. Esta tendencia ha impulsado un rápido crecimiento en las cadenas comerciales, tales como Oxxo y 7-Eleven. Los supermercados y tiendas departamentales son muy populares en la ZMCM, representando el 79% del piso de ventas con casi 5 millones de metros cuadrados. Como un ejemplo del potencial comercial de la ZMCM, CBRE nombró a México uno de los 25 mercados más activos en desarrollo de centros comerciales a nivel mundial en 2013.

Los siguientes cuadros muestran una descripción gráfica de aspectos socioeconómicos y demográficos de la ZMCM:



En 2013, el sector de servicios fue el segundo más importante en la ZMCM, representando el 30% de su economía. Durante el mismo año, este sector empleó 1.1 millones de personas o 12% de la fuerza laboral de la ZMCM.

La Ciudad de México es también un destino turístico importante, por lo que el sector turístico aporta 7% de la actividad económica y emplea a 275,000 trabajadores. Desde 2007, un promedio de 2.3 millones de viajeros extranjeros visitan la Ciudad de México cada año.

Debido a su ubicación céntrica en México y a su cercanía con otros grandes centros urbanos como Querétaro, Toluca, Cuernavaca, Puebla y Pachuca, la ZMCM es un importante nodo de transporte aéreo y terrestre. El

Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México es el segundo más transitado en América Latina. Sin embargo, la falta de inversión en infraestructura durante los últimos años, aunada a la expansión económica del país, ha creado una saturación en los medios de transporte de la ZMCM, generando la necesidad de nuevas obras de infraestructura. El gobierno federal ha anunciado dos inversiones importantes en el tema de transporte para la ZMCM para atender el ritmo registrado de crecimiento poblacional: el Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, al noreste de la ZMCM, y el Tren Suburbano Toluca – Ciudad de México, que conectará la capital del Estado de México (que no es parte de la ZMCM) con la ZMCM hasta la CDMX.

Durante la década anterior, la ZMCM ha buscado atraer IED para otros sectores de valor agregado, tales como servicios de Tecnologías de Información (TI), temas relacionados a programas computacionales (software) y tercerización de procesos de negocio, aprovechando su relativamente bien preparada fuerza laboral. Como resultado, la ZMCM tenía casi 1,500 empresas relacionadas con servicios de TI en 2013, 33% del total en el país, incluyendo actividades de empresas multinacionales como IBM, Accenture Technology Solutions y HP.

La perspectiva económica para la ZMCM es bastante positiva en adelante; mientras que ésta continuará siendo la capital financiera del país, su base económica seguirá ampliándose y diversificándose. En el futuro, industrias y empresas que requieren una fuerza laboral bien preparada y con una amplia diversidad de talento, seguirán aprovechando las ventajas de establecerse en la ZMCM con el fin de acceder a la demandada mano de obra altamente calificada que ofrece esta ciudad.

Tendencias Laborales

Dado su tamaño, la ZMCM no solo concentra un porcentaje significativo de la población en México, sino también una importante participación de la actividad económica nacional. La ZMCM tiene el 18% de la población y 18% del número de empleos en México, generando el 23% del PIB nacional. Sin embargo, aunque una gran proporción de la población se ha ido estableciendo hacia la periferia de la ZMCM, las principales fuentes de empleo han permanecido primordialmente hacia el área central, en la CDMX. Las cuatro delegaciones centrales de la CDMX representan un tercio del empleo en la ZMCM y 43% de los trabajos en el sector de servicios. La mayor parte de las fuentes de empleo se concentran en 35 áreas dentro de la ZMCM, focalizando y centralizando más el empleo que la población misma. Aun cuando en las últimas dos décadas se ha dado un incipiente fenómeno de descentralización de las fuentes de empleo en la ZMCM, el área central de la CDMX se mantiene como la más importante fuente de empleo tanto en la ZMCM como en el país.

Si bien la ZMCM está muy asociada a la industria financiera y de servicios, la presencia de la mayor parte de entidades del gobierno federal, los servicios educativos y de salud, son grandes promotores del empleo. Adicionalmente, el sector de servicios profesionales y de negocios, que incluyen servicios legales, contables, de arquitectura, publicidad, consultoría y otras industrias, juegan un rol muy importante como generadores de empleo. Impulsada por estos sectores, la tasa de desempleo en la ZMCM ha sido constantemente baja y moderada, cerrando el 2015 en 5.2%.

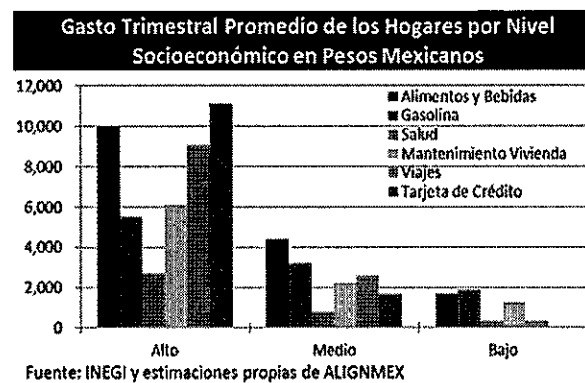
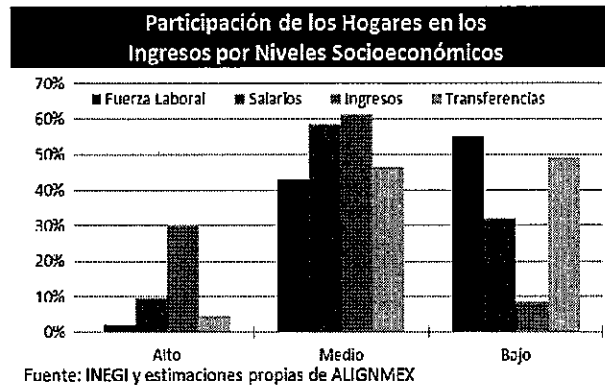
Previo a 2015, la tasa de desempleo había registrado una tendencia a la alza en la ZMCM a mediados de la década anterior, alcanzando un máximo en 2009 gracias a la última crisis financiera global. Sin embargo, dado el tamaño y la diversificación de la economía en la ZMCM, ésta tuvo un comportamiento mejor al del resto del país durante dicha crisis. Actualmente, existe una robusta actividad de reclutamiento y contratación en los más grandes sectores económicos de la ZMCM, incluyendo servicios profesionales y de negocios, comerciales, turismo y hospitalidad, educación y salud.

Tendencias de Ingresos

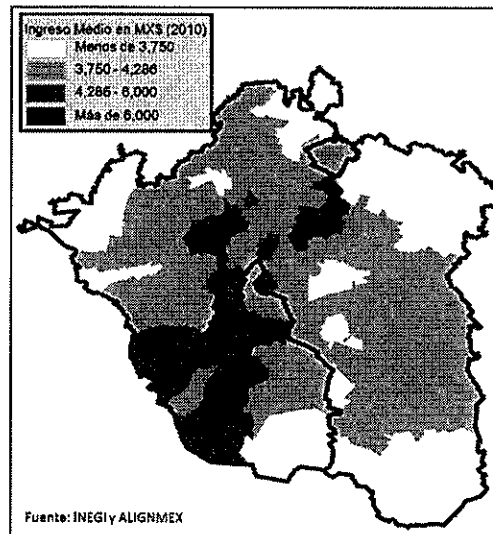
El PIB per cápita de la ZMCM excede el promedio nacional por 34%. Históricamente, el crecimiento en el ingreso per cápita en la ZMCM ha superado la tendencia nacional. Se espera que la creación de empleos en industrias con altas remuneraciones continúe impulsando una sana tasa de crecimiento para los ingresos de los hogares. Sin embargo, para entender las tendencias de ingresos, se considera crucial la concepción de la ZMCM como un todo, en lugar de considerar sólo a la CDMX o algunas partes de la ZMCM.

Una revisión exhaustiva de la información disponible sugiere que los trabajadores se mueven dentro de la ZMCM, ya que generalmente su zona de trabajo no coincide con el lugar en donde residen. Esto significa que cuando se analizan las tendencias de ingresos y se considera el tamaño y productividad de la región (en términos de población o fuerza laboral), se debe considerar a la ZMCM completa.

Los siguientes cuadros muestran la distribución del ingreso y el gasto de los hogares por niveles socioeconómicos en la ZMCM y su contribución relativa a la economía.

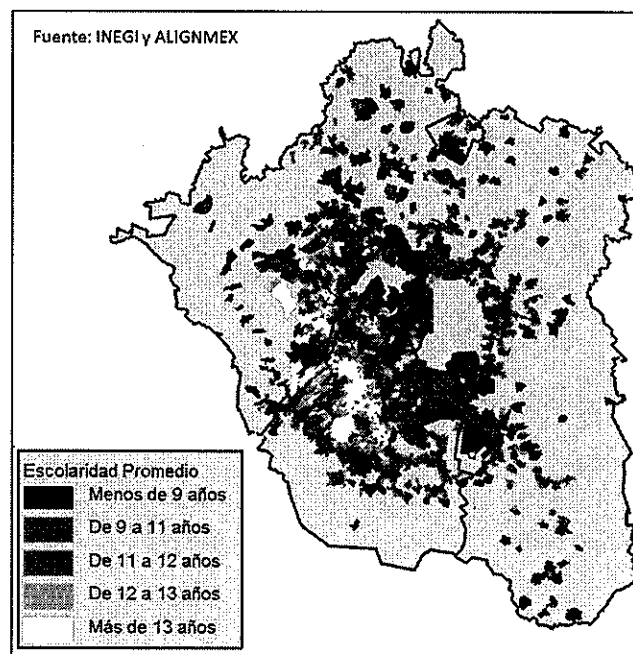


El PIB per cápita en la ZMCM en 2010 fue de US\$16,060 a precios de 2005. Este tipo de información podría no ser representativa para inversiones como las del Fideicomiso; sin embargo, el promedio no permite apreciar la gran desigualdad existente en esta materia incluso dentro de la misma zona. El PIB per cápita en la CDMX es casi dos tercios más alto que el promedio de la ZMCM, US\$26,550, mientras que el dato para los 59 municipios conurbados del Estado de México es menos de la mitad, US\$7,140. A simple vista, pareciera que la información sugiere el desarrollo de proyectos únicamente en el área central de la ZMCM; sin embargo, las relaciones de movilidad dentro de la ZMCM hacen este análisis más complejo. Trabajadores que viven en municipios periféricos y viajan diariamente al área central de la ZMCM para trabajar, incrementan el PIB de ésta área al mismo tiempo que “reducen” el PIB de su lugar de residencia.

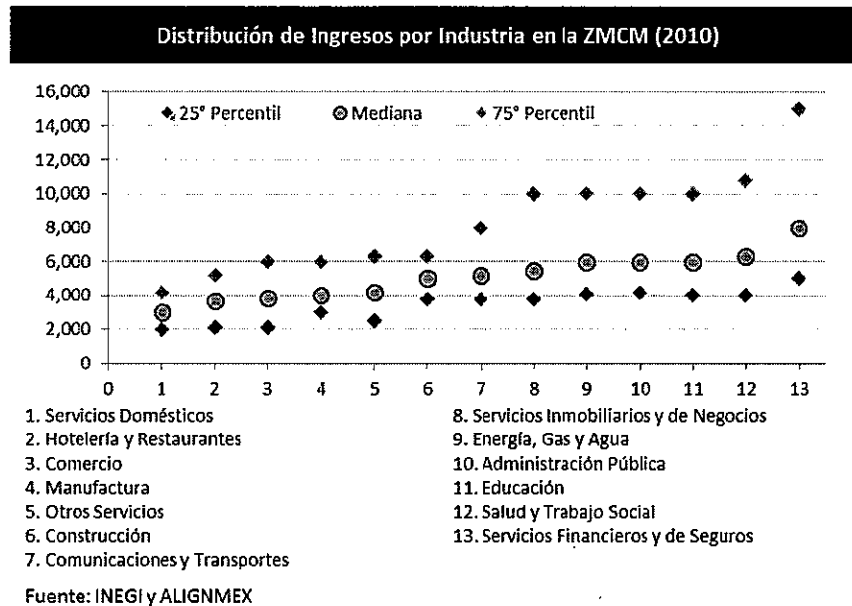


Otro punto a destacar es que algunas industrias concentradas en la ZMCM se asocian con alta productividad laboral y estos sectores, típicamente emplean a trabajadores con alto grado educativo y de aptitudes. Al considerar ingresos medios de los empleados, existe una clara correlación entre su grado de especialización y su compensación. El ingreso medio de los cuatro sectores con la más alta concentración relativa (servicios financieros, servicios inmobiliarios y de negocios, comunicaciones y transportes, y administración pública) exceden significativamente el ingreso medio de la ZMCM. En otras palabras, la ZMCM atrae industrias de servicio con altos niveles de remuneración, lo que a su vez atrae a personas altamente calificadas o especializadas en dichos sectores.

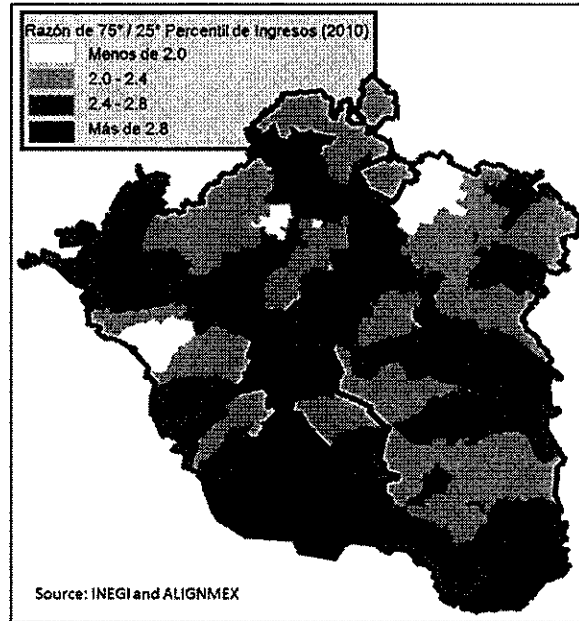
Las oportunidades creadas en la ZMCM atraen un relativamente alto porcentaje de trabajadores con altos niveles educativos; sin embargo, dentro de la ZMCM, la población con el más alto nivel educativo se encuentra agrupada primordialmente hacia el sur, poniente y norte de la ZMCM, tanto en la CDMX como en municipios del Estado de México. Dada la alta correlación entre educación e ingresos, la distribución de los servicios educativos de nivel superior puede tomarse como un indicativo del grado económico de los residentes.



Al considerar que los ingresos son más elevados para aquellos hogares o personas con mayores logros académicos, consideramos lógico encontrar que la distribución del ingreso medio sigue un patrón predecible. El ingreso medio denota el nivel de percepciones mensuales que divide de manera simétrica a la población trabajadora; es decir, 50% de la población percibe más y 50% percibe menos que la media. A través de la ZMCM, el ingreso medio en la mayoría de los municipios se encuentra por debajo de la media, haciendo evidente el grado de inequidad en la zona metropolitana. Como se ha mencionado, los municipios y colonias que presentan los más altos ingresos se encuentran agrupados principalmente al sur y al poniente de la ZMCM. Si bien esto es cierto de manera general, existen colonias con altos y muy altos ingresos en otras áreas de la ZMCM. El ingreso medio de las colonias de más altos ingresos es más del doble que el ingreso medio a lo largo de la ZMCM.

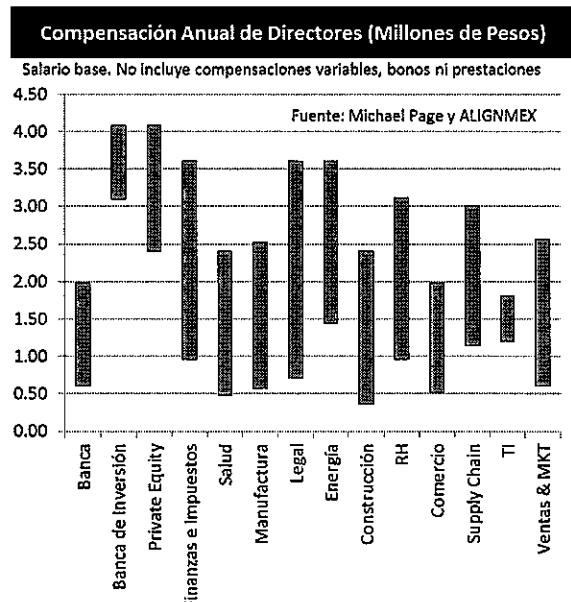
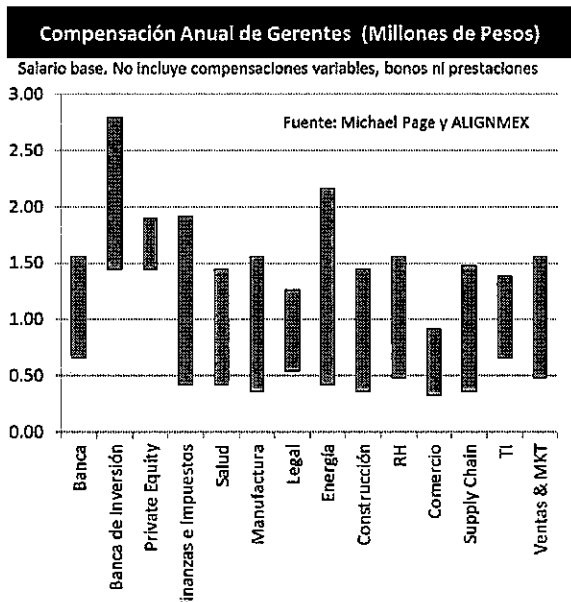
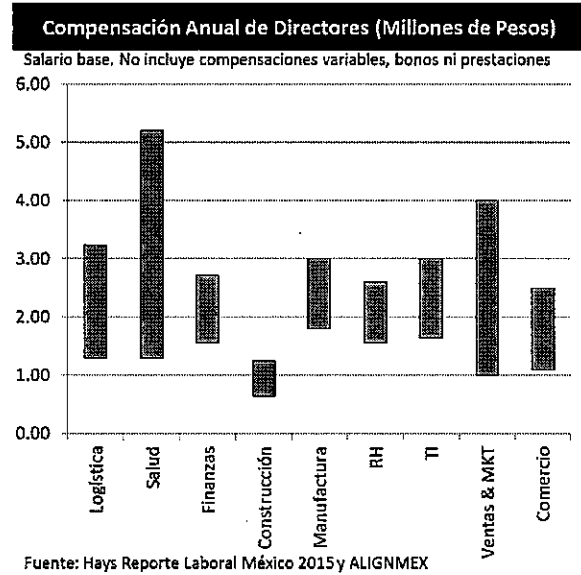
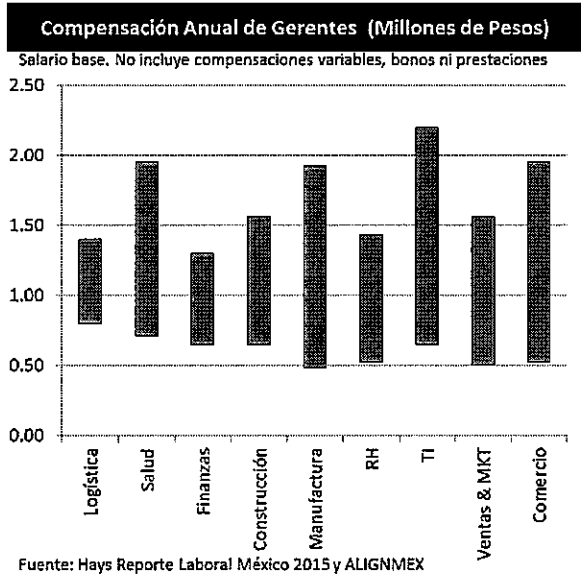


Tal como se esperaría de una economía emergente, a pesar de la alta concentración de municipios de altos ingresos, la inequidad en los ingresos también varía entre los mismos municipios. Por ejemplo, una medida de inequidad en los ingresos que utilizamos para entender esta desigualdad es la razón del 75º percentil sobre el 25º percentil de ingresos. La medida indica la diferencia relativa entre el nivel en el que se encuentra el 25% de los residentes con los más altos ingresos y el que contiene al 25% de los residentes con el ingreso medio más bajo. Este análisis muestra que los municipios con los ingresos medios más altos se encuentran igualmente entre los municipios con más alto grado de inequidad. Por ejemplo, las razones del 75º/25º más altas en la ZMCM son de 4.5 a 5, indicando que el 25% de los residentes tienen un ingreso medio que es al menos 4.5 veces el ingreso medio de una persona que se encuentra dentro del 25% de la población con ingresos más bajos en el mismo municipio.



Ingresos medios altos en el área central son impulsados por servicios de alto valor agregado, pero estos servicios también muestran altos niveles de inequidad en cuanto a compensación. La diferencia entre el 75° percentil más alto y el 25° percentil más bajo de salarios dentro de la misma industria en la ZMCM es considerablemente amplio. Las seis industrias con las compensaciones medias más altas, registran diferencias de al menos 100%. Adicionalmente, hay diferencias significativas en el nivel de ingresos dentro de la ZMCM al compararla contra otras zonas metropolitanas en México. La ZMCM ofrece las más altas compensaciones a individuos altamente calificados, lo que explica por qué se ha visto tan alto porcentaje de trabajadores calificados que han decidido inmigrar a la ZMCM desde otras ciudades y países, particularmente (aunque no de manera limitativa) desde otros países latinoamericanos con regimenes económicos más inestables como Argentina, Venezuela, Brasil, etcétera. Comparada con otras zonas metropolitanas en México, la ZMCM ofrece compensaciones relativamente más altas para el rango alto de la distribución de ingresos. Los ingresos medios en la ZMCM tienden a ser mayores que el 75° percentil más alto de ingresos medios de otras zonas metropolitanas, siendo incluso el doble que algunas de estas otras áreas urbanas, lo que soporta nuestra decisión de enfocar las actividades del programa de inversión en la ZMCM.

Los siguientes cuadros muestran rangos actuales de compensación base para posiciones gerenciales y directivas en la ZMCM, por industria, de acuerdo a reportes preparados por Hays y Michael Page durante 2015.



De acuerdo con el Reporte Laboral México 2015 de Hays, el salario base anual para posiciones gerenciales en la ZMCM se encuentra en un rango entre \$500,000 y \$2.2 millones de pesos, mientras que para posiciones directivas el rango se encuentra entre \$650,000 y \$5.2 millones de pesos. El Estudio de Remuneración 2015 de Michael Page coincide de manera general con la información publicada por Hays, salvo que Michael Page se especializa en dar servicio a diferentes industrias. Es importante destacar que el salario base indicado en las gráficas incluidas, no incluye compensaciones variables, bonos, prestaciones, etcétera. Sin embargo, en el programa del Administrador que estas variables son importantes al evaluar la capacidad de pago de los hogares que buscan satisfacer sus necesidades de vivienda.

Educación

Es difícil argumentar en contra del hecho concreto de que es esencial un adecuado empleo para el bienestar de una persona y un hogar. Más allá del impacto directo de los ingresos en las condiciones de vida, un empleo adecuado puede incrementar la satisfacción de las personas. Las expectativas futuras disminuyen severamente si

los niños y jóvenes no tienen oportunidades de adquirir niveles educativos suficientes, lo que podrá darles mayor acceso a mejores oportunidades laborales.

La oferta educativa varía significativamente a través de la ZMCM. Al igual que otros servicios y fuentes de empleo, muchas escuelas se encuentran agrupadas en algunas delegaciones, municipios y/o colonias. La mayoría de las escuelas y colegios en la ZMCM no se alejan significativamente de la media en términos de nivel académico. Escuelas con desempeño por arriba de la media existen tanto en el área central como en la periferia de la ZMCM. Sin embargo, al ubicar grupos de colegios de excelencia académica (grupos de escuelas con desempeño estadísticamente significativo por encima de la media de la ZMCM), se observa que estos se encuentran principalmente en el área central y en otras ubicaciones periféricas hacia el sur, poniente y norte de la ZMCM. De manera contrastante, al oriente de la ZMCM se encuentran concentraciones de escuelas con desempeño menor a la media, lo que hace evidente la correlación de esta variable con el fuerte flujo de los residentes de esta parte de la ZMCM hacia otras áreas de la misma.

Transporte y Movilidad (Antigua Política de Vivienda)

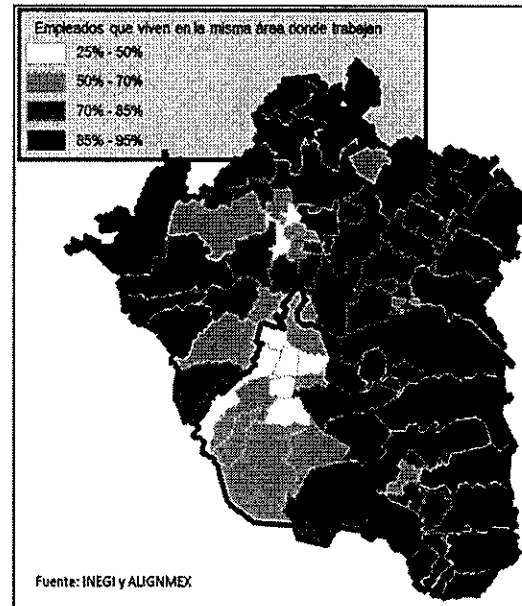
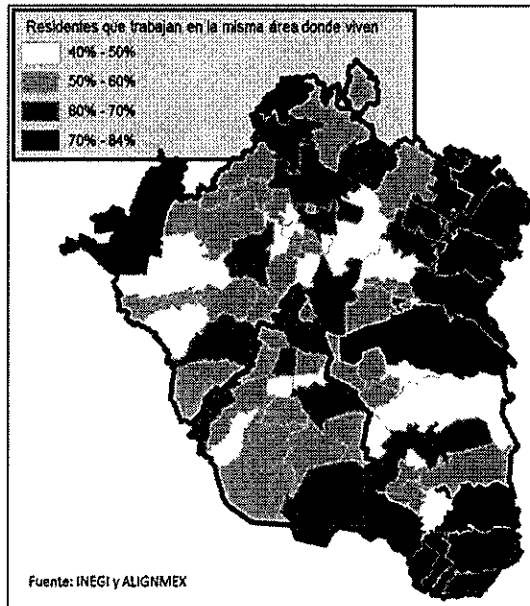
Para la mayoría de las ciudades con muchos años de historia, el área central se considera el Distrito Central de Negocios (CBD por sus siglas en inglés) a donde los trabajadores viajan diariamente para trabajar. Esto crea presión sobre la infraestructura pública, congestión en las vías de comunicación y en transporte público, pero también complicaciones ambientales y sociales, tales como contaminación y la pérdida de tiempo que podría utilizarse de manera más productiva, ya sea en el trabajo (para obtener mayores beneficios económicos) o en temas recreativos (para incrementar el bienestar personal y/o familiar). En la CDMX, el modelo de CBDs es una representación simplificada, ya que el empleo se encuentra distribuido en diferentes partes de la ciudad.

Por más de una década, la política federal de Vivienda alentó la propiedad de la misma. Aunado a esto, el deseo de la población a ser dueños de sus casas llevó a un auge de construcción en áreas suburbanas. Durante este tiempo, el crecimiento de los ingresos de las familias llevó a un aumento generalizado en la propiedad de vehículos privados, llevando el número de automóviles en la ciudad de México a 10 millones, el doble que en el año 2000.

En la ZMCM la mayoría de la población, 57%, vive en el mismo municipio y/o delegación en donde trabaja. Residentes especialmente de municipios periféricos al norte de la ZMCM tienden a encontrar trabajo de manera local; sin embargo, más del 40% de los residentes de la ZMCM cruzan al menos una frontera municipal y/o delegacional para llegar a su trabajo. La distancia de traslado diario al trabajo de los residentes en la ZMCM puede ser sustancial (más de una hora y media) y los flujos de traslados muestran un claro patrón de CBDs, con más de 50% de los empleados en las delegaciones centrales de la CDMX viajando desde otra delegación o municipio. Estas cifras sugieren una alta demanda de infraestructura de transporte que conecta distintas delegaciones y/o municipios y que da acceso desde municipios periféricos.

Como resultado de la antigua política de vivienda, se construyeron desarrollos suburbanos que obligaron a un creciente número de hogares a destinar alrededor del 50% de su ingreso en transporte. Aunque los bajos precios de la tierra significaron un menor precio de la vivienda suburbana, los altos costos incurridos en la transportación llevaron a que esto no fuera asequible para muchas familias.

Con el tiempo, las áreas suburbanas donde los residentes no tenían otra opción que manejar a todos sus destinos, probaron ser más susceptibles en atrasarse en los pagos hipotecarios.



La concentración del empleo dentro del área central ejerce una importante presión sobre las redes de infraestructura pública de dicha área, delegaciones y municipios colindantes. En estas áreas, las autoridades deben manejar además de su propia población residente, a los 10 millones de trabajadores que viajan diariamente hacia y/o a través de sus territorios, presionando aún más a las ya congestionadas redes de transporte, generando adicionalmente altos niveles de contaminación.

En décadas recientes, automóviles particulares, microbuses y taxis compartidos, se han vuelto el modo de transporte más importante. Dicho transporte público se caracteriza por condiciones de seguridad pobres y mala calidad en el servicio. Además, usuarios de estos servicios, especialmente aquellos viajando a través de fronteras administrativas (ya sea delegacionales, municipales o incluso estatales), enfrentan un número creciente de transferencias o transbordos, lo que implica altos costos de transporte. Esto ha hecho que la opción de tener un auto propio sea más atractiva. Muchas áreas periféricas tienen relativamente altos porcentajes de hogares que cuentan con auto propio, incluso en niveles socioeconómicos bajos. Por ejemplo, en muchas áreas periféricas al norte de la ZMCM, entre el 50% y 75% de los hogares cuentan con al menos un auto.

Pequeños vehículos son por mucho el modo de transporte más común para viajes dentro de la ZMCM. En 2010, 45% de los viajes no peatonales utilizaron microbuses, otro 20% autos privados y 6% taxis. El número de vehículos en uso en la ZMCM ha crecido consistentemente desde 1986. A partir de este año y hasta 2014, el inventario total de automóviles se ha triplicado, desde 1.6 millones hasta 5.3 millones de vehículos. Entre 1990 y 2010, el número registrado de vehículos creció anualmente un promedio 4.4%, comparado al 1.3% experimentado en el crecimiento poblacional. La expansión del parque vehicular de la ZMCM fue impulsada por vehículos registrados fuera de la CDMX, lo que no es sorprendente, dada la tendencia demográfica de mayor crecimiento poblacional en estas zonas. Tendencias observadas en países con mayores índices de desarrollo económico que México sugieren que el crecimiento en el número de autos privados se mantendrá en el futuro. La demanda de autos crece con el desarrollo económico. Mientras esta tendencia a menudo se estabiliza al alcanzar altos niveles de ingreso, la ZMCM permanece significativamente por debajo de las tasas de motorización en países más desarrollados en Europa o en los Estados Unidos, que tienen un promedio de más de 600 vehículos por cada 1,000 habitantes.

El transporte masivo ha crecido en la ZMCM, pero tiene un gran potencial de crecimiento adicional. La CDMX tiene tanto Metro como Metrobus; mientras que el Estado de México cuenta con Metrobus (denominado Mexibus) y las primeras estaciones de metro en municipios conurbados. El sistema de Metrobus se introdujo en 2005 (2010 en el Estado de México) y continúa siendo expandido. En 2015 fueron inauguradas nuevas rutas tanto en la CDMX como en el Estado de México, pero aún con dichas expansiones, solo el 38% de la población urbana en la ZMCM vive a una distancia de máximo 1 kilómetro a una estación de este sistema.

El sistema de transporte masivo de la CDMX atiende al 25% de la población de la ZMCM, mientras que el del Estado de México atiende al restante 13%. Incluso con un nivel de cobertura tan bajo, el Metro de la CDMX es uno de los más transitados y utilizados en el mundo, con 1.6 miles de millones de viajes al año. Con esta cifra, el Metro es el octavo más usado en el mundo, entre sistemas de metro como los de Nueva York y París. Sin embargo, el área que cubre tanto el metro de Nueva York como el de París, es significativamente más pequeña que la que cubre el Metro en la ZMCM. Parte de la demanda no atendida por el Metro se compensa con el sistema de Metrobus. En Nueva York y París, sistemas similares al del Metrobus representan 200,000 y 90,000 viajes diarios, respectivamente, mientras que el Metrobus realiza 900,000 viajes a través de sus 5 rutas, mientras que 1 sola ruta de las 3 que tiene el Mexibus atiende 140,000 viajes adicionales.

A pesar de la expansión en el transporte público masivo, la congestión en la ZMCM está dentro de las peores en el mundo. Estimados basados en información de viaje por medio de sistemas de navegación satelital (GPS por sus siglas en inglés) muestran que por cada viaje de 30 minutos, se le adicionan 29 minutos en promedio, debido a las congestiones del tráfico. Con un nivel general de congestión de 55%, que indica que los tiempos de viaje se incrementan 55% debido a la congestión, la ZMCM es una de las ciudades más congestionadas del mundo. El costo económico asociado con retrasos provocados por congestiones es significativo. Estimados para la ZMCM indican una pérdida anual estimada en \$82,000*000,000, o 3.1% del PIB de la ZMCM. Este estimado representa el costo económico directo de la congestión, mientras que el impacto negativo en el bienestar de los residentes es aún más alto.

Zonas Metropolitanas Más Congestionadas en 2014			
Posición	Zona Metropolitana	Nivel de Congestión	Minutos Perdidos por Cada Viaje de 30 Minutos
1	Estambul, Turquía	58%	29
2	ZMCM, México	55%	29
3	Río de Janeiro, Brasil	51%	26
4	Moscú, Rusia	50%	29
5	Salvador, Brasil	46%	24
6	Recife, Brasil	45%	27
7	San Petersburgo, Rusia	44%	27
8	Bucarest, Rumania	41%	27
9	Varsovia, Polonia	40%	25
10	Los Angeles, EU	39%	25

Fuente: OCDE, Banco Mundial, FMI y ALIGNMEX

El tiempo diario promedio de viaje para residentes del Estado de México viajando por transporte público es de 73 minutos, comparado con 47 minutos para los residentes del CDMX viajando en autos particulares. El resultado, aunque no es sorprendente, se da debido tanto a viajes más largos como a una mayor propensión de los residentes periféricos a viajar en transporte público, lo que hace más lento su traslado. Para los sectores de la población con menores recursos, los camiones y taxis colectivos se han vuelto la forma más conveniente de transporte público en áreas periféricas.

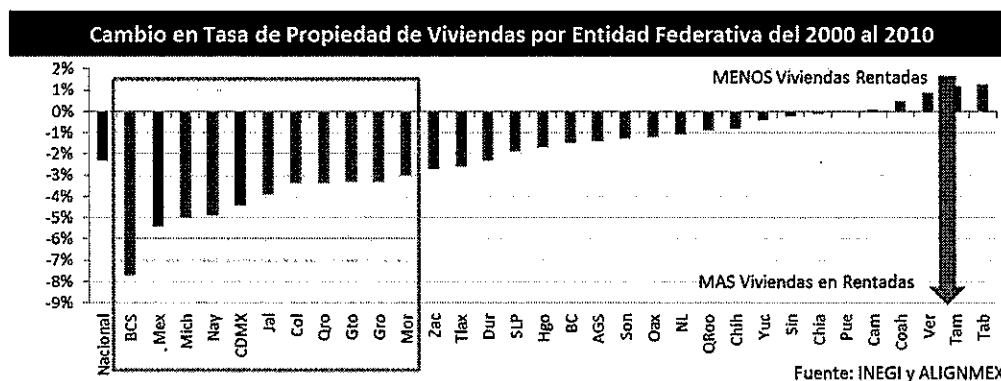
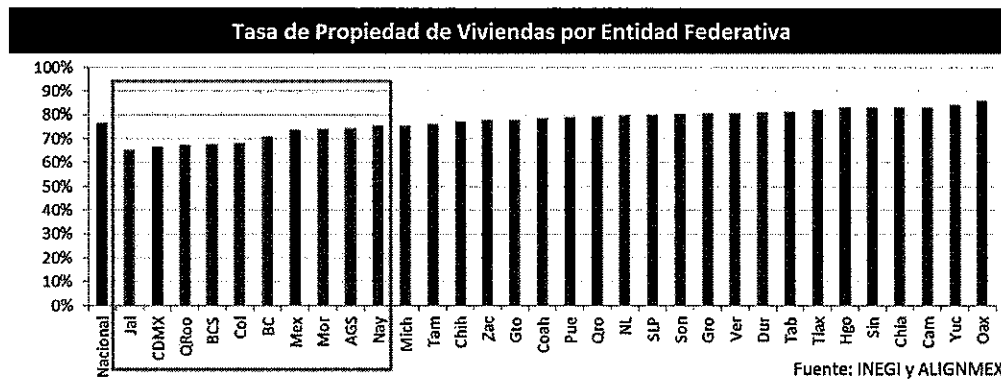
Las estrategias de movilidad urbana han evolucionado dramáticamente en la ZMCM, especialmente en la CDMX, desde la inauguración de la primera ruta del Metrobus en 2005. Sin embargo, en México, el desarrollo urbano y movilidad han sido temas que se han manejado de manera separada por autoridades locales, por lo que a pesar de que el Metrobus se ha expandido a lo largo de la ciudad, aun no hay suficientes conexiones entre el desarrollo urbano y esta nueva red de transporte.

La ausencia de planeación integral de largo plazo para temas espaciales y de movilidad, ha contribuido a un incremento en las distancias de viaje y en el desarrollo orientado al uso vehicular. Además, esta falta de planeación a largo plazo en la ZMCM continúa siendo un lastre para las recientes iniciativas de apoyo al transporte público. Dado que continuamente el desarrollo urbano e infraestructura de transporte no son planeados en forma coordinada, nuevos proyectos de transporte no necesariamente corresponden a las necesidades de accesibilidad de la ZMCM. El proyecto del tren suburbano es un claro ejemplo, ya que la ubicación del mismo

fue elegida con base en las vías de tren existentes y sus respectivos derechos de vía con el objeto de reducir tiempos y costos; sin embargo, esto ha significado sacrificar la posibilidad de construir una conexión rápida y directa entre la CDMX y desarrollos periféricos segregados en el Estado de México. Como una alternativa, las autoridades del Estado de México se comprometieron a reorganizar rutas de camiones para unir áreas segregadas como Huehuetoca y Zumpango (ambas a una distancia aproximada de 20 kilómetros de la terminal del tren suburbano) a la infraestructura del tren suburbano. Esta solución involucra transferencias o transbordos adicionales y sus respectivos costos para los usuarios, mientras que la reorganización de las rutas de camiones ha sido más complicada de lo esperado y aún no ha sido implementada. El haber considerado este proyecto, el trazo de las vías y el derecho de vía, cuando se evaluaban proyectos inmobiliarios pudo haber generado resultados más eficientes.

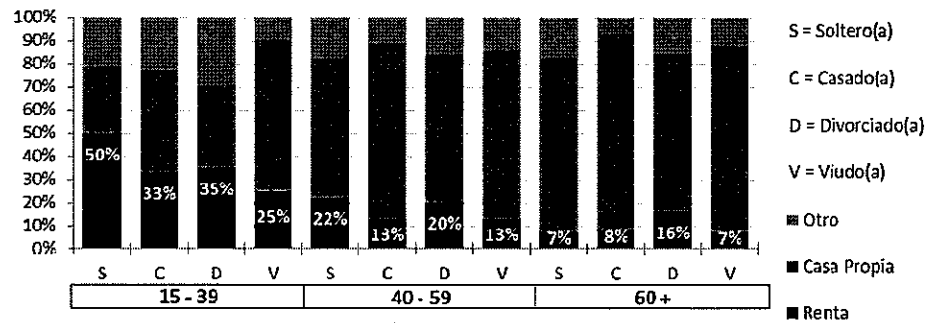
Perspectiva del Mercado de Vivienda

En 2015, la mayoría de las viviendas en la ZMCM eran ocupadas por sus propietarios. Esto no ha sido siempre igual, ya que entre 1950 y el año 2000, la tasa de propiedad de vivienda en la ZMCM creció 45 puntos porcentuales, llegando a ser una de las más altas entre las más grandes zonas metropolitanas latinoamericanas, pero por debajo de la tasa nacional de 76.4%. Además, durante la última década, la tasa de propiedad de vivienda en la ZMCM ha decrecido consistentemente. Las siguientes gráficas muestran las tasas de propiedad por entidad federativa, donde se puede apreciar que la CDMX tiene la segunda tasa más baja de propiedad de vivienda en México, 66.7%, mientras que el Estado de México se encuentra en la séptima posición con 73.6%, por debajo de la media nacional de 76.4%.



El Mercado Institucional de Renta en México se encuentra subdesarrollado. En 2009, el año más reciente con información comparable para todo el país, menos de 15% de las viviendas eran formalmente rentadas, ubicando a México solo por detrás de países como Polonia y Chile. Sin embargo, el porcentaje de viviendas rentadas en la ZMCM, se encuentra por arriba del promedio nacional con casi 30% de las viviendas de la ZMCM.

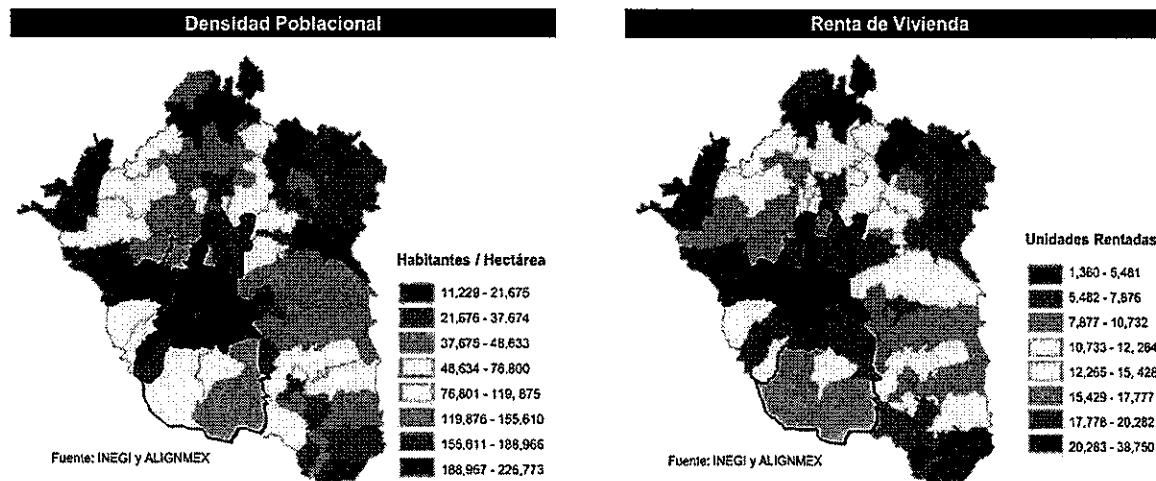
Tipo de Propiedad de la Vivienda por Estado Civil y Edad



Fuente: INEGI, BID, y estimaciones propias de ALIGNMEX

Hasta 2010, había 28.6 millones de viviendas en el país; 2.45 millones en la CDMX, así como 3.75 millones en el Estado de México; con una participación conjunta del 22% del inventario nacional de vivienda. Considerando el promedio ponderado de la tasa de propiedad en ambos estados de 70.9%, el tamaño del mercado de renta de vivienda en la CDMX y el Estado de México es de 1.8 millones de unidades.

Los siguientes mapas muestran la densidad poblacional en la ZMCM, revelando una fuerte correlación entre la alta densidad poblacional y la propensión a la renta de vivienda, evidenciada por una mayor proporción de unidades en renta en las delegaciones y municipios más densos de la ZMCM.



La mayor parte del crecimiento poblacional y de vivienda en la ZMCM durante las últimas décadas ha ocurrido en las áreas periféricas, principalmente en el Estado de México. Entre 1990 y 2010, la población en la CDMX registró un incremento de sólo el 7%, comparado con el incremento del 53% en los 59 municipios conurbados del Estado de México. Mientras tanto, en términos de construcción de vivienda, los municipios conurbados también registraron un crecimiento mucho mayor, alcanzando una tasa del 106%, el doble del crecimiento poblacional; comparado con sólo 33% en la CDMX. En 1990, la CDMX todavía concentraba la mayoría de la población y viviendas en la ZMCM; para 2010, más de la mitad de la población y del inventario de vivienda de la ZMCM se encuentra en los municipios del Estado de México principalmente.

Políticas públicas a diferentes niveles de gobierno han contribuido a la concentración demográfica y al crecimiento de vivienda en zonas periféricas. Por otro lado, la creciente actividad comercial en la CDMX y el área central ha resultado en el cambio de usos de suelo residenciales por comerciales, mientras que las regulaciones locales de uso de suelo han restringido el desarrollo y la densificación en la CDMX y el área central. El Estado de México y los municipios conurbados han llevado políticas regulatorias menos restrictivas y más

permisivas para el desarrollo de vivienda y densificación, lo que ha generado algunas zonas de desarrollo más vertical, alineándose más al modelo planteado por el gobierno federal. Dado lo anterior, al combinar las limitaciones para el potencial de desarrollo en la CDMX, las presiones generadas por desarrollos comerciales y las regulaciones relativamente restrictivas de uso de suelo en esta área, se ha reducido el desarrollo de vivienda y se ha contribuido a la expansión urbana, promoviendo el desarrollo de nuevas áreas con regulaciones menos restrictivas en la periferia.

En distintas áreas de la ZMCM, existen temas de deterioro urbano e incluso un declive demográfico, por causas diversas. La CDMX enfrenta el mayor reto de deterioro y reducción poblacional, estimando que aproximadamente la mitad de los desarrollos multifamiliares verticales construidos a partir de 1950 han tenido un pobre mantenimiento, presentan importantes tasas de hacinamiento y/o requieren remodelaciones o reparaciones mayores. Paradójicamente, los más recientes desarrollos habitacionales horizontales establecidos a partir de los años 90 en la periferia de la ZMCM, principalmente hacia el norte y noreste de la misma, se han deteriorado rápidamente y en algunos casos presentan un grave problema de vivienda abandonada.

Existen importantes límites y barreras físicas para el desarrollo de la ZMCM. La mayor parte de la CDMX se encuentra desarrollada y un gran porcentaje de la tierra no desarrollada no es apta para tal efecto. Alrededor del 59% de la tierra en la CDMX está clasificada como área de conservación, ubicada principalmente en el sur. Las áreas de conservación están protegidas contra cualquier desarrollo formal, ya que proveen importantes beneficios ambientales, tales como áreas de captación de aguas pluviales para recarga de mantos acuíferos y áreas forestales para saneamiento del aire; sin embargo, durante décadas estas áreas han sido fuente importante para desarrollo de asentamientos informales e irregulares. Esto significa que más de la mitad del territorio de la CDMX no puede ser formalmente desarrollado, además de las características restrictivas para el desarrollo que representa la accidentada topografía en algunas otras áreas.

Lo anterior resulta en un mercado con grandes barreras de entrada para el desarrollo de vivienda nueva de calidad en la CDMX.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) de la CDMX, estima que la demanda anual de vivienda en 2014 estuvo en un rango entre 45,000 y 48,000 unidades, más del doble de la producción registrada de unidades.

Las barreras para atender adecuadamente dicha demanda continúan enfocándose en temas regulatorios. El simple trámite para la licencia de uso de suelo no siempre facilita el desarrollo de vivienda vertical de alta densidad. La restricción de densidades en la CDMX es la limitante más significativa para los nuevos desarrollos. Las limitaciones incluyen espacios de estacionamiento mínimos, regulaciones de diseño, límites de altura, límites de áreas mínimas por vivienda, áreas libres y otros factores que en ocasiones hacen financieramente inviable el desarrollo de nuevos proyectos bien ubicados.

De acuerdo con el último Reporte del Mercado de Vivienda de la CDMX de TINSA, se vendieron 3,140 unidades en la CDMX durante el tercer trimestre del 2015. El 97% de dichas unidades fueron departamentos; 3,047 unidades. Dejando un inventario disponible de: 10,349 unidades para venta. Con la tasa de absorción registrada de ese momento, se requeriría de 9.5 meses para agotarlo (considerando que no hubiera proyectos nuevos). De igual modo, en el Estado de México se vendieron 2,999 unidades en el mismo período, 25% de las cuales fueron departamentos, esto es, 759 unidades.

La mayor participación de mercado de viviendas unifamiliares en el Estado de México representa el gran número de viviendas de interés social que se desarrollan y comercializan en el estado, principalmente en la periferia hacia el norte y este de la ZMCM; sin embargo, esto también refleja la complejidad que implica el desarrollo de vivienda vertical y el importante desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda.

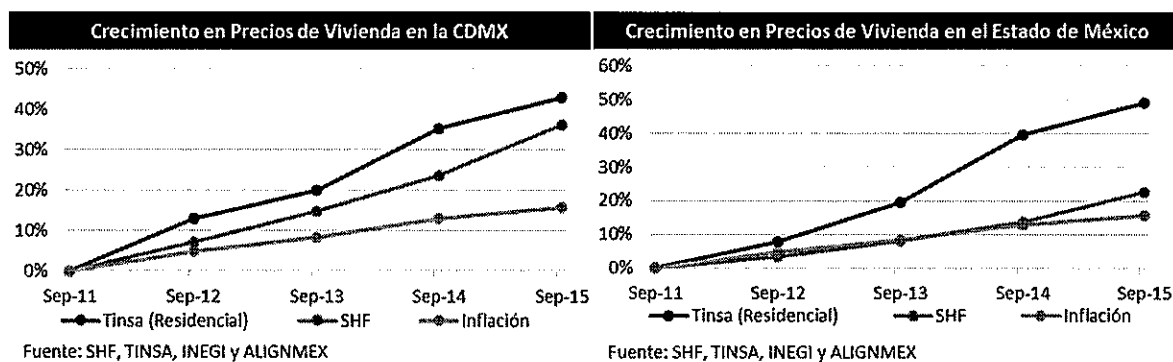
Toda esta complejidad y barreras de entrada han generado que el precio de la vivienda nueva sea inaccesible para muchas familias, llevándolos hacia la periferia de la ZMCM.

La Sociedad Hipotecaria Nacional (SHF) publica trimestralmente el Índice SHF de Precios de Vivienda, que sigue la evolución de los precios de las viviendas que cuentan con una hipoteca. La SHF supervisa los avalúos

utilizados por instituciones financieras públicas y privadas que se realizan con el propósito de otorgamiento de créditos hipotecarios. De acuerdo con este índice, entre 2005 y 2011, los precios promedio de la vivienda en la ZMCM se incrementaron 1.75 veces el promedio nacional. Además, los precios promedio de la vivienda en la CDMX han registrado una CAGR en los últimos 10 años de 6.9%, mientras que la cifra para el Estado de México ha sido de 5.6%. Es importante destacar que el índice de la SHF considera todo tipo de viviendas, incluyendo vivienda de interés social, cuyo precio está topado por el monto disponible de subsidios y créditos ofrecidos por las agencias públicas de vivienda. Como se ha descrito anteriormente, este tipo de viviendas representa un porcentaje muy importante en el Estado de México y su incidencia en el promedio general de crecimiento en precios es evidente.

ALIGNMEX ha realizado investigaciones más detalladas respecto a este mercado, segregando diversos segmentos de la oferta y la demanda por niveles de precios y tipos de producto. Mostrando una tendencia similar, pero reflejando precios de vivienda más representativos del tipo de proyectos que perseguiría el programa de inversión.

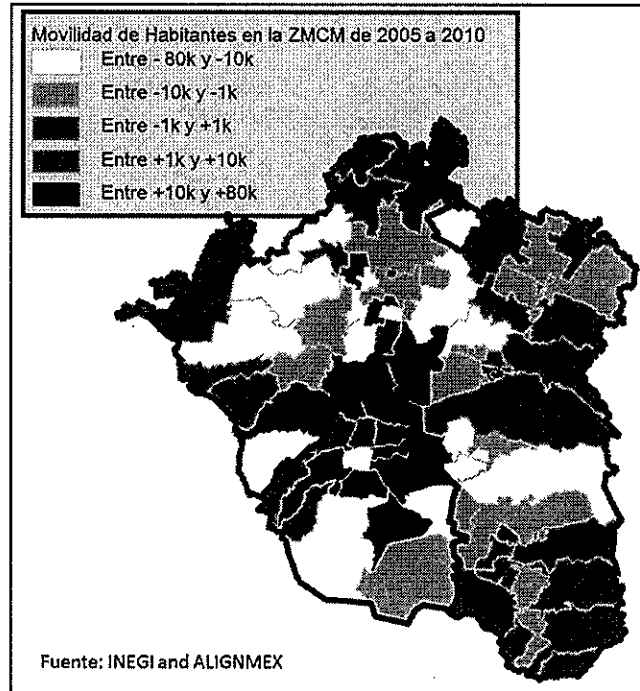
TINSA reporta precios de vivienda residencial en la CDMX y en el Estado de México; en esta se muestra que desde el tercer trimestre del 2011, hasta el tercer trimestre del 2015, la vivienda residencial en la CDMX ha registrado un CAGR del 9.3%, comparado contra un 8.0% que refleja el índice de la SHF para todo tipo de viviendas en el mismo periodo. Igualmente, para el Estado de México, el CAGR de precios de vivienda residencial ha sido del 10.5% durante el mismo periodo, mientras que el índice de la SHF refleja un 5.2%, lo que hace más evidente la necesidad de segregar la información dada la participación de distintos niveles de vivienda, principalmente en el Estado de México.



Nueva Política de Vivienda

El gobierno federal ha cambiado su foco de un crecimiento suburbano a un mayor crecimiento urbano vía la verticalización. La nueva política de vivienda está anclada en la idea de que la vivienda vertical es el pilar de una economía en crecimiento y que sirve de cimiento para la creación de nuevos vecindarios con una alta calidad, económicamente sustentables y que crearán un ambiente más sano para las familias mexicanas.

Las nuevas políticas apuntan a contener la expansión territorial y consolidar el núcleo urbano. Este modelo apunta a la optimización de la infraestructura existente, los servicios y las reservas de tierra. Mirando hacia el futuro, aún si los gastos de transportación bajaran, el costo de comprar una vivienda dentro de la ciudad seguirá siendo un obstáculo para muchas familias. Esto creará una gran oportunidad para la vivienda en renta, principalmente aquella cercana a los centros de trabajo.



La expansión urbana en México resultó muy costosa por lo que el gobierno federal realizó un cambio en la política de vivienda incentivando el crecimiento de las grandes ciudades mediante el desarrollo de más proyectos verticales cercanos a los centros de trabajo de la población.

Perspectiva del Mercado de Vivienda en Renta

Crecientes precios de vivienda en la ZMCM han llevado a un mayor interés en el concepto de vivienda en renta; sin embargo, aunque el porcentaje de viviendas rentadas en la ZMCM, que es del 30%, es más alto que en cualquier otra ciudad o zona metropolitana en la República Mexicana, es menor al de estándares internacionales. El tamaño limitado de este mercado es resultado de políticas públicas y privadas promotoras de la adquisición de vivienda propia y un mercado de crédito subdesarrollado que ofrece escasas opciones de crédito para construcción de propiedades de vivienda para renta.

ALIGNMEX estima, con datos del INEGI, que el tamaño del mercado informal de vivienda en renta en México ascendía en 2010 a 6.5 millones de viviendas, mientras que en la ZMCM, la estimación asciende a 1.57 millones de viviendas rentadas.

El inventario de vivienda en la ZMCD creció 22% de 2000 a 2010 (Promedio Anual de 2%) al pasar de 4.37 a 5.32 millones de viviendas. En dicho periodo se crearon 948,720 viviendas nuevas o un promedio anual de 95,000 unidades.

En términos de viviendas en renta, así como la tasa de propiedad se redujo a nivel nacional del 2000 al 2010 (-2.3%), el Estado de México y la CDMX también registraron reducciones incluso mayores; de 5.4 y 4.4 puntos porcentuales, respectivamente.

En números absolutos, la ZMCM es el área con más viviendas rentadas tienen en el país con 1.57 millones al 2010; así como las que registraron el mayor crecimiento en número de unidades rentadas con 483,587 unidades en 10 años o un promedio de 48,000 viviendas rentadas adicionales cada año.

Las unidades rentadas crecieron 44% en el mismo periodo que el total de viviendas creció 22%, por lo que su participación dentro del crecimiento total del mercado representó el 51%; 484 mil viviendas nuevas rentadas de un total de 949 mil de viviendas creadas.

Entre 2000 y 2010, una de cada dos viviendas nuevas se ocupó como casa propia y la otra como vivienda rentada.

Es importante recalcar que mientras el total de viviendas de la CDMX y el Estado de México creció un 16% entre el periodo del 2000 al 2010; las unidades rentadas crecieron un 47% (, por lo que su participación dentro del crecimiento total representó el 50%, esto es 600,000 viviendas nuevas rentadas de un total de 1.2 millones de viviendas nuevas totales. Esto implica que entre el 2000 y 2010, una de cada dos viviendas nuevas se ocupó para renta y la otra como vivienda propia.

	2000 - 2010	al 2020	al 2030
Población ZMCM	20,116,842	21,726,189	22,732,031
Crecimiento Poblacional	1,720,165	1,609,347	1,005,842
Crecimiento Anual Promedio	0.90%	0.77%	0.61%
Estimación Tamaño de los Hogares	3.92	3.75	3.50
Hogares Adicionales al Año	43,882	42,916	37,360
% de Viviendas Adicionales Rentadas	50%	50%	50%
Hogares que Demandarán Vivienda en Renta al Año	21,941	21,458	18,680

Fuente: INEGI, CONAPO y ALIGNMEX

En 1990, la ZMCM tenía 15.6 millones de habitantes, 18.4 millones en el año 2000 y 20.1 millones en 2010. Las tasas de crecimiento de cada década fueron de 18.2% y 9.4%. Una de cada dos viviendas creadas entre los años 2000 y 2010 ha sido ocupada en arrendamiento, derivado del crecimiento en el mercado informal de vivienda en renta en la ZMCM.

	2000 - 2010	al 2020	al 2030
Población ZMCM	20,116,842	21,726,189	22,732,031
Crecimiento Poblacional	1,720,165	1,609,347	1,005,842
Crecimiento Anual Promedio	0.90%	0.77%	0.61%
Estimación Tamaño de los Hogares	3.92	3.75	3.50
Hogares Adicionales al Año	43,882	42,916	37,360
% de Viviendas Adicionales Rentadas	51%	51%	51%
Hogares que Demandarán Vivienda en Renta al Año	22,380	21,887	19,054

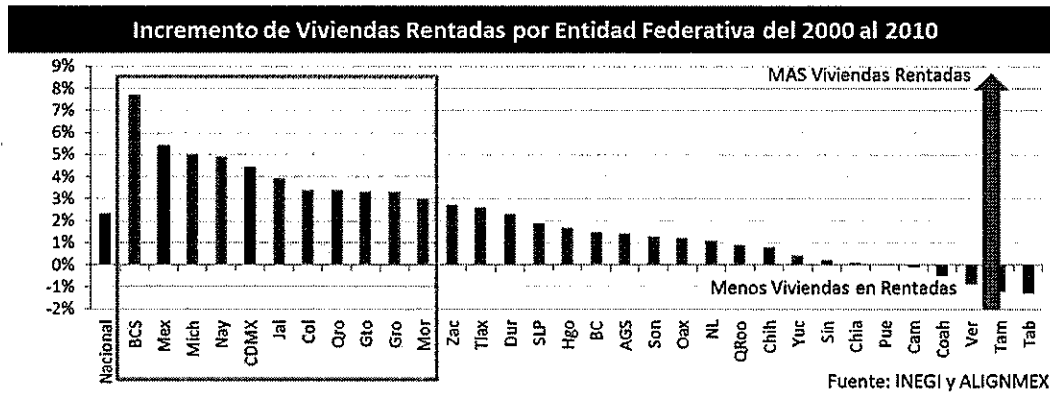
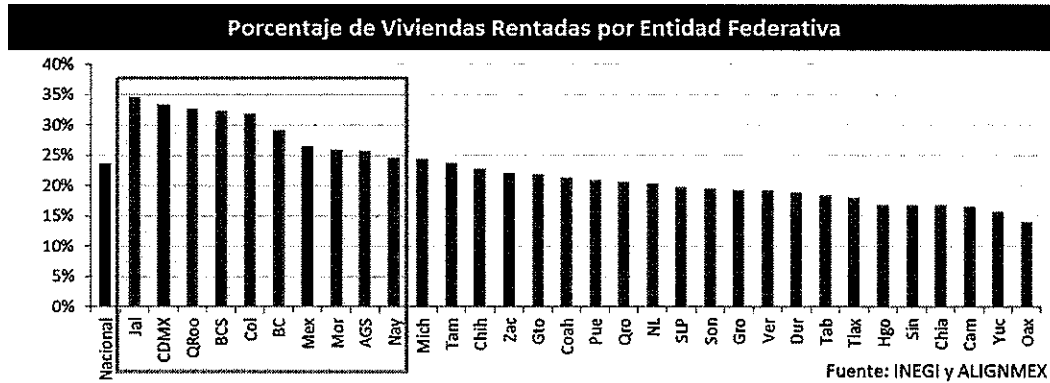
Fuente: INEGI, CONAPO y ALIGNMEX

ALIGNMEX estima, con datos del INEGI, que cada año entre el 2000 y 2010 se rentaron en promedio cerca de 22,000 viviendas adicionales en la ZMCM; lo que representa el crecimiento natural del mercado dado el crecimiento poblacional. Adicionalmente, la migración de la población y hogares existentes hacia la vivienda en renta llevó a que en la década pasada hubiera en total 48 mil viviendas rentadas adicionales.

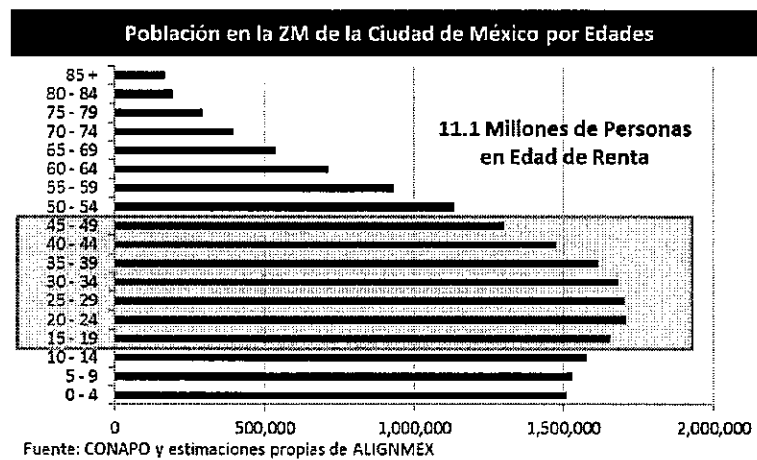
Si bien el mercado de vivienda en renta institucional es muy pequeño y se encuentra apenas en desarrollo, el universo de mexicanos que rentan su vivienda es muy importante y actualmente cubren dicha necesidad básica en el mercado no institucional de renta de vivienda.

En 2010, 76.4% de la población a nivel nacional vivía en una vivienda propia, por debajo del 78.7% registrado en el 2000. La tendencia a nivel nacional en los últimos años ha favorecido la renta de vivienda como porcentaje del total de viviendas en adición al crecimiento natural del mercado por el crecimiento poblacional. Los estados

con el mayor decremento en tasa de propiedad de las viviendas y que han favorecido más la renta de vivienda incluyen a la ZMCM una de las mayores concentraciones de personas en el mundo.



De acuerdo con CONAPO y la OCDE, la población dentro de la ZMCM crecerá 13% entre 2010 y 2030, lo que implica una reducción en el ritmo de crecimiento de aproximadamente un 6% por década. ALIGNMEX estima que con este crecimiento poblacional y la misma tendencia en cuanto a la renta de vivienda, el crecimiento natural de este mercado demandará cerca de 20,000 viviendas en renta cada año por los próximos 20 años.



Analizando el detalle del actual mercado de vivienda en renta, se observa que el 14% de las viviendas unifamiliares en la ZMCM son rentadas, mientras que dicho número es notablemente superior cuando se habla de departamentos, alcanzando el 39%.

Existen importantes beneficios asociados con la vivienda en renta que pueden ser aprovechados en la ZMCM, entre los cuales se encuentra la capacidad de ofrecer vivienda más accesible y de mayor calidad que la adquisición de vivienda a un mismo mercado objetivo que tiene un mismo ingreso y presupuesto para buscar soluciones de vivienda. Además, la vivienda en renta contribuye a más altos niveles de movilidad laboral, que es común en grandes zonas metropolitanas y cada vez más buscada por nuevas generaciones.

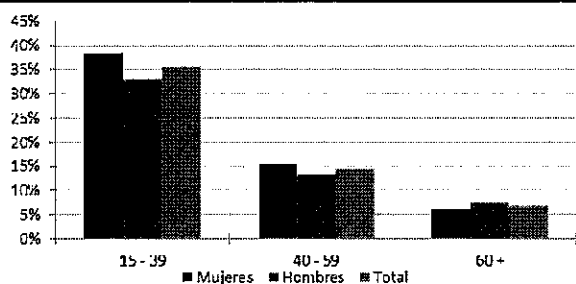
La Zona Metropolitana de la Ciudad de México va a demandar un promedio de 20 mil viviendas en renta cada año durante los siguientes 20 años, solo para satisfacer el crecimiento natural del mercado. Además de estimar el tamaño del mercado, ALIGNMEX ha analizado la demanda y como se compone.

De acuerdo con el INEGI, las personas en edades entre 15 y 39 años son más propensas a rentar su vivienda, aunque personas mayores también rentan en menor proporción.

Si bien las personas jóvenes rentan más, las personas divorciadas, sin importar su edad, también son más propensas a la renta de vivienda, seguidas por la gente soltera y por último las personas casadas.

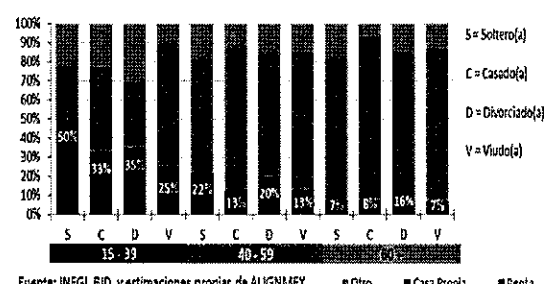
El tipo de inmueble más buscado en renta son los estudios o cuartos y los departamentos, en una proporción notablemente mayor a la de viviendas unifamiliares.

Porcentaje de Personas que Rentan por Edad en México



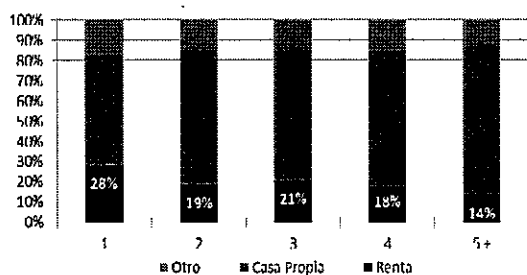
Fuente: INEGI, BID, y estimaciones propias de ALIGNMEX

Propiedad de la Vivienda por Estado Civil y Edad



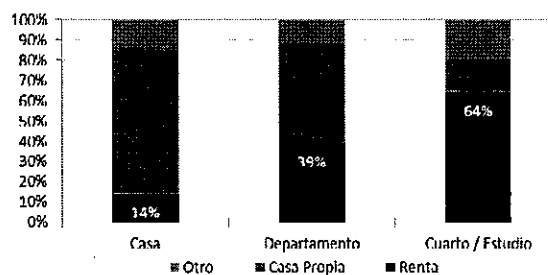
Fuente: INEGI, BID, y estimaciones propias de ALIGNMEX

Propiedad de la Vivienda por Tamaño de los Hogares

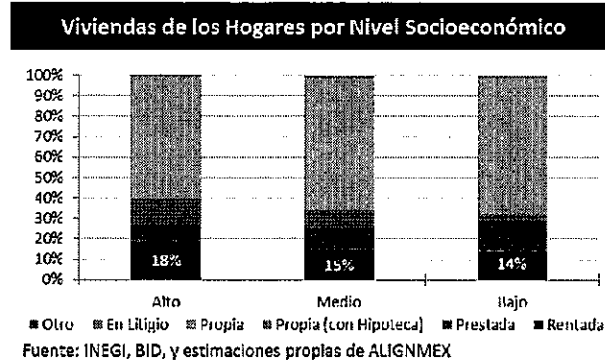


Fuente: INEGI, BID, y estimaciones propias de ALIGNMEX

Propiedad de la Vivienda por Tipo de Inmueble

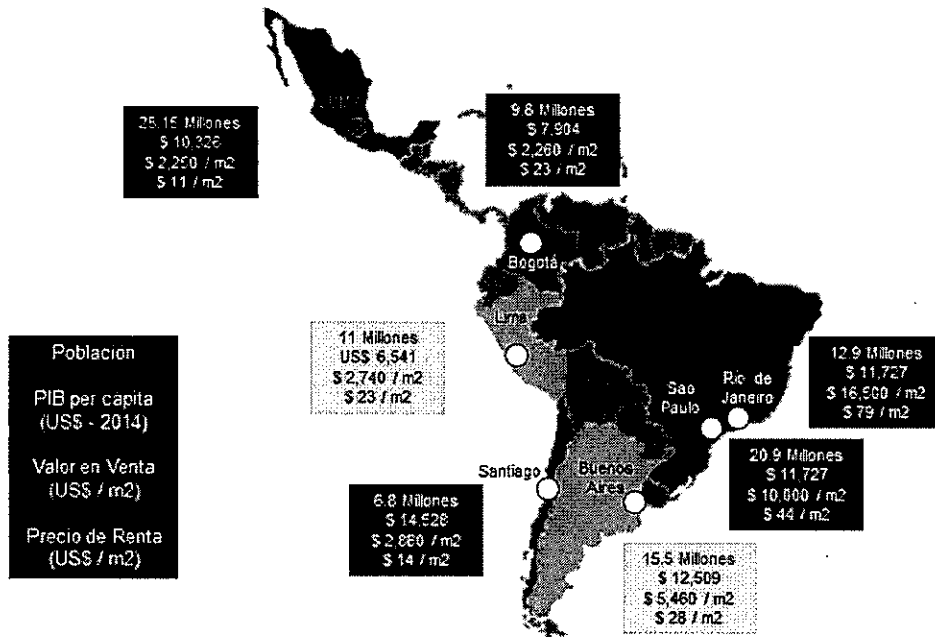


Fuente: INEGI, BID, y estimaciones propias de ALIGNMEX



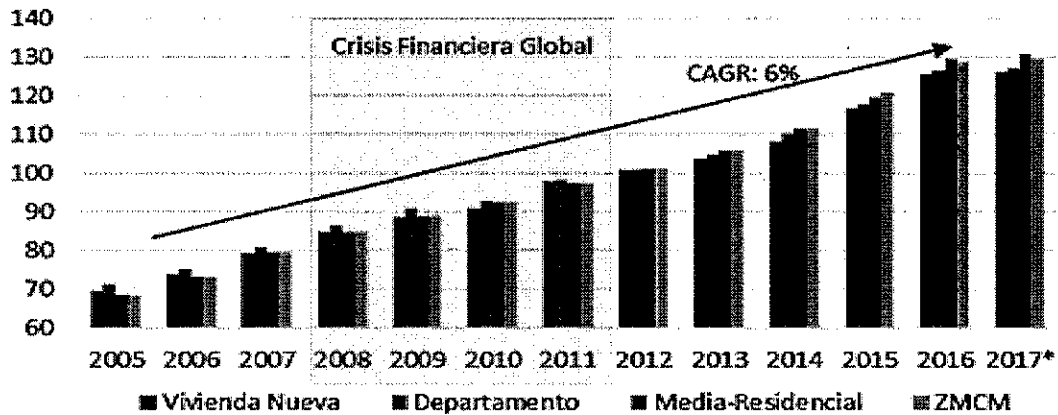
México en Latinoamérica

La Ciudad de México es la concentración poblacional más grande en América Latina y su PIB per cápita es uno de los más altos en la región; sin embargo, sus valores inmobiliarios no representan su tamaño y poder económico.



Dada la importante demanda continua de vivienda en la ZMCM, los ciclos del mercado de vivienda se han encontrado históricamente en términos positivos, moderando su crecimiento en tiempo económicamente adversos pero siempre conservando su valor y registrando plusvalía constante y estable. El crecimiento con estabilidad de los precios en el mercado, el costo relativamente bajo de la vivienda y todos los factores sociodemográficos, incluso durante la crisis financiera global, crean una ventana de oportunidad en Latinoamérica muy importante en el sector de vivienda en renta enfocado en la ZMCM.

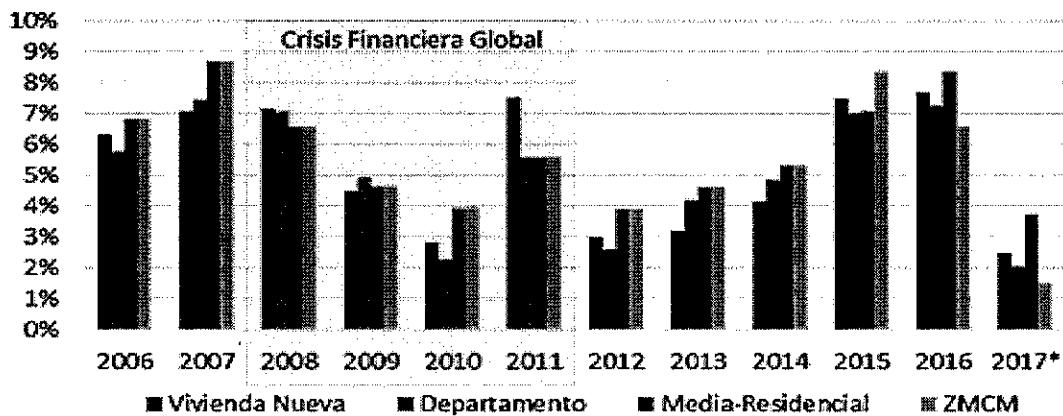
Índice de Precios de la Vivienda en la ZMCM



Fuente: SHF y ALIGNMEX

* 2017 al 1T

Crecimiento % de Precios de la Vivienda en la ZMCM

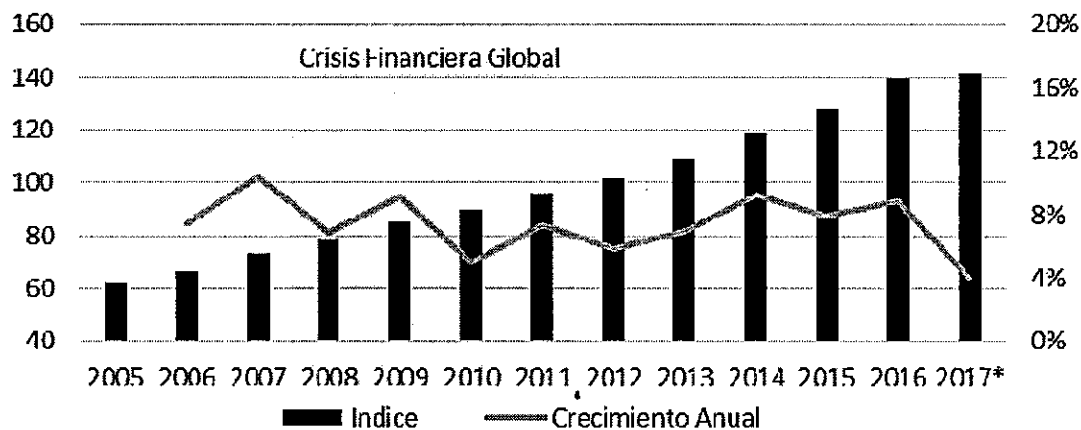


Fuente: SHF y ALIGNMEX

* Crecimiento del 1T17 Anualizado

En línea con uno de los principales preceptos de ALIGNMEX que busca el crecimiento con estabilidad, el mercado de vivienda en México es un claro ejemplo de porqué ALIGNMEX lo ha considerado dentro de su estrategia, ya que presenta crecimiento sólido, constante incluso a través de períodos económicos adversos.

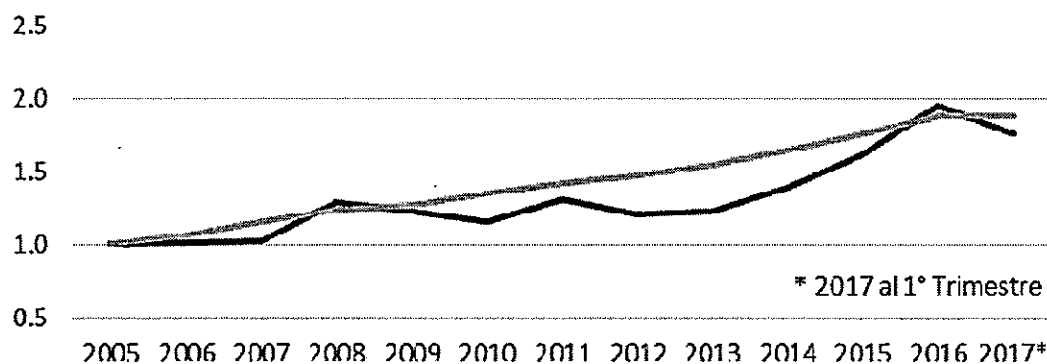
Índice de Precios de la Vivienda en la CDMX



Fuente: SHF y ALIGNMEX

* Índice al 1T17 y Crecimiento del 1T17 Anualizado

Relación entre Tipo de Cambio y Precios de la Vivienda en la ZMCM



Fuente: SHF y ALIGNMEX

— USD MXN — Índice ZMCM (MXN)

Oportunidad de Inversión

El propósito de la presente operación es la creación de un Fideicomiso Emisor que documente cada una de las Emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios no amortizables, que invertirá los recursos de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa, directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión (en el entendido que cualquier Vehículo de Inversión podrá a su vez invertir en otros Vehículos de Inversión) siguiendo las instrucciones del Administrador, en Activos Inmobiliarios, primordialmente para la adquisición, arrendamiento, diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión y financiamiento de Proyectos de Vivienda en Renta, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en cada caso, de conformidad con los Lineamientos de Inversión y los Documentos de la Emisión.

El sector de Vivienda en Renta en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México tiene enormes expectativas de crecimiento. Las tendencias positivas para los próximos años, asociadas a la demanda de vivienda, responden a una serie de factores:

- el adecuado manejo macroeconómico del país, que permite generar un grado de estabilidad económica importante;
- la mejora sostenida del ingreso per cápita de la población y el nivel de empleo;
- mayor movilidad de los segmentos socioeconómicos medios y medio altos;
- los altos índices de natalidad registrados en las décadas de los setenta, ochenta y en la primera mitad de la década de los noventa, que han derivado en un perfil demográfico joven;
- el ciclo de vida de las personas y las nuevas tendencias culturales y sociales; y
- el incremento en la utilización de activos inmobiliarios como productos de inversión.

El Administrador considera que México produce y continuará produciendo oportunidades únicas en el sector de Vivienda en Renta, primordialmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México para inversionistas con horizontes de inversión a largo plazo que estén verticalmente integrados, tales como las que esperamos proveer al Fideicomiso. El Administrador cree que:

- la oferta de vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México sigue siendo insuficiente para satisfacer la demanda actual y futura;
- la limitada capacidad de las empresas de vivienda, motivada por cambios en el entorno normativo, está creando una oportunidad atractiva para que los inversionistas participen en el sector de Vivienda en Renta; y
- la escasa participación de inversionistas institucionales en el sector de Vivienda en Renta ha propiciado que dichos activos se vuelvan atractivos desde el punto de vista de valuación y rendimientos esperados.

Esperamos tener la oportunidad de ser un importante actor en el sector de Vivienda en Renta y creemos tener una ventaja competitiva al estar verticalmente integrados y al realizar Inversiones en las que contribuimos de forma importante en las etapas tempranas de diseño de estructura, términos y condiciones, garantías y rentabilidad, permitiéndonos minimizar los riesgos asociados a la construcción y desarrollo de dichos Activos Inmobiliarios y concentrarnos en velar por la calidad de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones, ofreciendo servicios que están sustentados en procesos de negocios comprobados y que alinean nuestros intereses con los Fideicomitentes.



Plan y Estrategia de Negocios

Basado en la experiencia del Administrador, sus accionistas, el Desarrollador, equipo de administración y los Funcionarios Claves y después de realizar un profundo análisis del mercado inmobiliario en México, la estrategia para cada una de las Emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de una plataforma de Vivienda Nueva Vertical de Alta Calidad en Renta dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, en colonias con tendencias demográficas favorables y dirigidas a la clase media y media-alta.

Entre 1950 y el año 2000, la tasa de propiedad de la vivienda en México creció de manera constante. A partir del año 2000, esta tendencia cambió y cada vez más viviendas son rentadas, representando el 24% del inventario habitacional a nivel nacional. Actualmente, este mercado es atendido mayoritariamente por pequeños inversionistas y/o personas físicas que adquieren propiedades y las ofrecen en arrendamiento sin servicios profesionales de administración.

El Administrador ha realizado profundos estudios con base en información del INEGI, y estima que el tamaño del mercado informal de vivienda en renta en México ascendía en 2010 a 6.5 millones de viviendas, mientras que en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, la estimación asciende a 1.8 millones de viviendas rentadas.

El mercado institucional de vivienda en renta se encuentra en una etapa incipiente de desarrollo; sin embargo, la demanda de vivienda en renta es material y con un alto potencial de crecimiento.

La creciente tendencia de vivienda en renta es más clara en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, con una tasa de vivienda en renta del 30%. Asimismo, el crecimiento de este mercado ha sido tan alto como el crecimiento de la vivienda adquirida para habitarla en la última década. Una de cada dos viviendas desarrolladas entre los años 2000 y 2010 ha sido ocupada en arrendamiento. El Administrador considera que la creciente clase media, media-alta y alta, ofrece grandes oportunidades para el desarrollo de vivienda en renta, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que cuenta con más de 2 millones de hogares (último censo de población INEGI 2010).

El Administrador estima que la Zona Metropolitana de la Ciudad de México va a demandar un promedio de 20 mil viviendas en renta cada año, durante los siguientes 20 años, solo para satisfacer el crecimiento natural del mercado.

El Administrador ha analizado la demanda actual y futura de vivienda en renta, estableciendo parámetros claros y un mercado objetivo, mismos que consideran tendencias demográficas, socioeconómicas, laborales, de estado civil, y de oferta/demanda. Asimismo, se han valorado las ventajas que ofrece la vivienda en renta, entre las que destacan las siguientes ventajas:

- oferta de mayor calidad a un menor precio
- potencial ahorro de capital (enganche, escrituración, impuesto predial)
- menor gasto mensual familiar comparado con adquisición de vivienda
- promoción de la movilidad laboral
- acceso a infraestructura urbana desarrollada

Finalmente, dada la baja penetración de vivienda vertical en renta bajo una administración profesional, la alta densidad poblacional que genera una constante y fuerte demanda, las tendencias de crecimiento demográfico atractivas y las altas barreras de entrada, el Administrador considera que existe una gran oportunidad de atender este mercado, creando masa crítica para un portafolio de inversión con un enfoque único en la creación de valor.

El plan de negocios del Administrador tiene una estrategia de inversión diferenciada, que pretende a través del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, crear un portafolio de Activos Inmobiliarios, primordialmente enfocados en los sub-sectores de Vivienda en Renta, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. La creación de Valor de las Inversiones hechas por el Administrador en este tipo de Activos Inmobiliarios se dará a través de la generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de Inversiones generan al momento de su venta (venta de activos generadores de renta estabilizados y/o venta de unidades residenciales con valor agregado). El Administrador tiene como

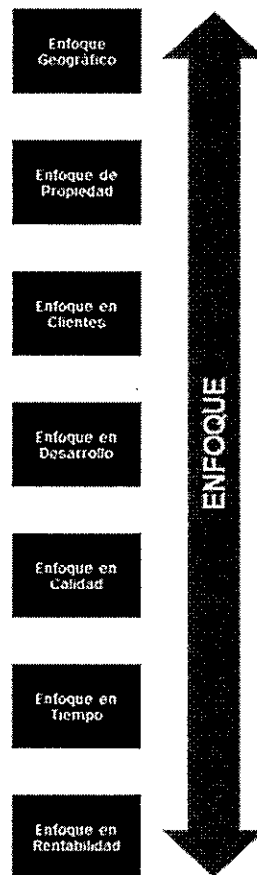
objetivo principal identificar, originar y ejecutar transacciones enfocadas en la creación de valor y la maximización del rendimiento para los Fideicomisarios.

Cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones invertirá primordialmente en activos generadores de flujo y con potencial de plusvalía de largo plazo. Asimismo, tiene la intención de mantener los activos por periodos amplios, considerando el tiempo óptimo para desarrollar el plan de negocios de cada activo y el potencial de aumento de ingresos y de plusvalía. El periodo que cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones mantenga sus Inversiones dependerá del tipo de activo, de las condiciones de mercado y de otros factores, con el objetivo de lograr una tasa interna de retorno de entre el 18% y 22%, con respecto de las Inversiones, en una base agregada, antes de impuestos, pago de la Comisión de Administración, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los gastos a nivel del Fideicomiso, misma que será calculada en Pesos.

Para cumplir con los objetivos planteados por el Administrador, el Fideicomiso se adherirá a una estrategia de inversión disciplinada, enfocada en el mercado de vivienda para Renta cuyos elementos clave incluyen:

- **Enfoque en la ZMCM:** Cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa invertirá primordialmente en la zona metropolitana de la Ciudad de México, ya que es el mercado con la mayor demanda de vivienda en el país y que cuenta con una oferta limitada de vivienda institucional en renta.
- **Enfoque en Vivienda en Renta:** El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones invertirá primordialmente en proyectos de vivienda en renta que sean atractivos, en función al tiempo necesario para edificar o poner en renta dicha vivienda, niveles de absorción anticipados, rentas potenciales y rentabilidad total.
- **Enfoque en Clase Media y Alta:** El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones invertirá en un portafolio diversificado de propiedades residenciales ubicadas en colonias con tendencias demográficas favorables y donde los precios promedio de las viviendas en Venta pueden resultar poco accesibles para un porcentaje alto de la población, en relación al porcentaje de unidades disponibles; razón por la cual el Administrador considera que se generará un atractivo ingreso por renta, teniendo un alto potencial de plusvalía e incremento de las rentas en el largo plazo.
- **Enfoque en Propiedades Residenciales Nuevas:** El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones se enfocará primordialmente en propiedades residenciales nuevas o recientemente desarrolladas. El Administrador contempla que la demanda por activos residenciales institucionales nuevos dentro de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México seguirá en ascenso. Adicionalmente, la demanda que se ha registrado en los pocos activos residenciales institucionales existentes, ha resultado en un alza en los precios de estos activos.
- **Enfoque en Inmuebles de Alta Calidad:** El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones se enfocará en activos residenciales institucionales de alta calidad. El Administrador considera que este tipo de activos, atraerá a inquilinos de alta capacidad crediticia, resultando en un ingreso más seguro. Asimismo, se cree que la calidad de construcción y materiales de estos activos, será clave para la longevidad y bajo costo de operación de los mismos. Finalmente, un enfoque en activos nuevos permitirá al Fideicomiso correspondiente a cada Emisión a crear mayor valor, gracias a la utilización tecnologías de construcción de última generación que permitirán obtener un mayor precio de reventa.
- **Enfoque en Reducir el Tiempo Promedio en Recibir Ingresos por Arrendamiento:** El desarrollo inmobiliario en México implica importantes retos y en la mayoría de los casos una gran incertidumbre en términos de tiempo, ya que los desarrolladores se enfrentan a numerosos trámites que en su mayoría requieren periodos largos de aprobación respecto a la obtención de títulos de propiedad, permisos, licencias, usos de suelo, servicios e infraestructura. Esto a menudo conduce a un mayor periodo de lo que el Administrador denomina "*Rent-Ready*" (el tiempo promedio que tarda el desarrollador en recibir ingresos por arrendamiento desde que realiza su primera contribución de capital a un proyecto). Hasta la fecha, pocos desarrolladores han descubierto la manera de acelerar el proceso de forma integral y sistemática. El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones se enfocará en reducir la variable *Rent-Ready* para la obtención de rendimientos ajustados al riesgo más predecibles, mitigando significativamente el riesgo de proyecto y acelerando la generación de ingresos.
- **Enfoque en Maximizar la Rentabilidad a Largo Plazo:** El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones buscará activos donde se puedan generar apreciaciones importantes tanto en el valor de

los mismos como de las rentas cobradas. El Fideicomiso correspondiente buscará la maximización de los retornos mediante una combinación de apreciación de capital, plusvalía y de ingresos constantes.



En adición a otras disposiciones que pueden incluirse en cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa, la implementación de la estrategia de negocios estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de implementar dicha estrategia utilizando la experiencia acumulada de sus accionistas, equipo de ejecutivos y Funcionarios Claves, a través de su historial comprobado de éxito a lo largo del tiempo en la inversión y administración de portafolios inmobiliarios.

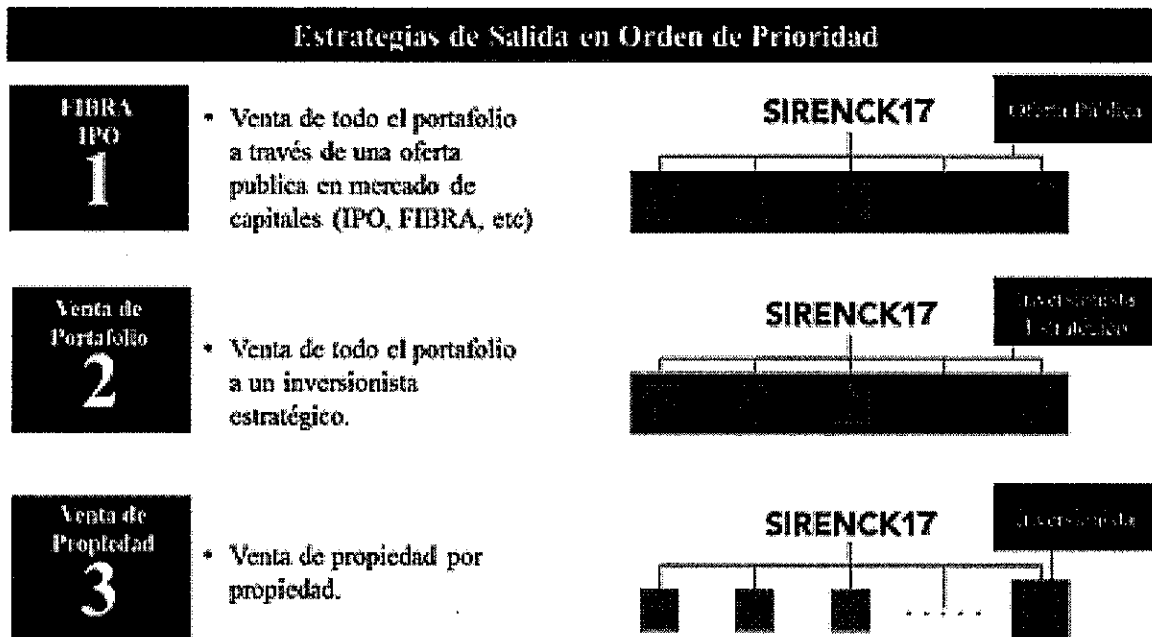
El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones podrá llevar a cabo sus actividades de Inversión o desinversión a través de uno o más Vehículos de Inversión.

Salida

El equipo de administración tiene experiencia identificando oportunidades de salida. En orden de prioridad, el Administrador espera que las principales estrategias de salida sean, dependiendo de las condiciones de mercado, las siguientes:

- venta de todo el portafolio a través de una oferta pública en el mercado de capitales (IPO, FIBRA, etc.);
- venta de todo el portafolio a un inversionista;
- venta de propiedad por propiedad.

La gráfica que sigue muestra algunas de las posibles estrategias de salida, entre las cuales la principal es la posibilidad de vender el Patrimonio del Fideicomiso a través de una oferta pública de una FIBRA.



El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones invertirá primordialmente en activos generadores de flujo y con potencial de plusvalía de largo plazo. Asimismo, el Administrador tiene la intención de mantener los activos por periodos amplios, considerando el tiempo óptimo para desarrollar el plan de negocios de cada activo y el potencial de aumento de ingresos y de plusvalía. El periodo que el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones mantenga sus Inversiones dependerá del tipo de activo, de las condiciones de mercado y de otros factores.

La determinación del momento oportuno para vender un activo en particular se realizará una vez considerados algunos factores relevantes, incluyendo las condiciones económicas actuales y las circunstancias específicas del mercado de bienes raíces, buscando la mayor apreciación de los activos. No obstante lo anterior, el Administrador no puede asegurar que este objetivo se cumplirá en su totalidad. El precio de venta de un activo que se encuentra rentado se determinará en buena medida por los montos de renta recibidos, de acuerdo al contrato de arrendamiento respectivo y del múltiplo de venta (tasa de capitalización) que se le aplique a dicha renta. En conexión con la venta de activos, el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones puede financiar parcial o totalmente la transacción. Los términos del esquema de pagos pueden ser afectados por la situación económica prevaleciente de tiempo en tiempo.

Adicionalmente, y sujeto a las condiciones del mercado, es la intención del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones lograr una desinversión o evento de liquidez de los activos a más tardar 1 año después de concluido el Periodo de Inversión. Aunque el Administrador espera lograr una desinversión o evento de liquidez a más tardar 1 año después de concluido el Periodo de Inversión, éste puede no darse debido a diferentes condiciones de mercado.

La estrategia del Administrador es evaluar la disposición o venta de cada activo una vez estabilizado, tomando en cuenta las condiciones generales del mercado y buscando siempre el mayor retorno posible de las Inversiones.

En términos de los Documentos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa, el Administrador tendrá la discreción amplia para determinar el tiempo en que se lleven a cabo las desinversiones o eventos de liquidez. Las desinversiones o eventos de liquidez pueden consistir en la venta total o parcial de los Activos Inmobiliarios, a través de una transacción privada o de los mercados públicos.

Retornos

El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa espera lograr, con respecto a las Inversiones, en una base agregada, una tasa interna de retorno, antes de Impuestos, antes de la Comisión de Administración, de la distribución no preferente, de la distribución excedente y de los gastos a nivel del Fideicomiso, de entre el 18% y 22%, misma que será calculada en Pesos.

Las Inversiones se harán con información disponible al momento de realizar dicha Inversión, la cual podrá estar sujeta a cambios y, por lo tanto, la tasa interna de retorno podría variar.

Lineamientos de Inversión

Serán determinados en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Lineamientos de Apalancamiento

Serán determinados en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Lineamientos de Divisas

Serán determinados en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Plazo y Fecha de Vencimiento

Serán determinados en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

Periodo de Inversión

El Fideicomiso contará con un Periodo de Inversión que iniciará en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente y concluirá dependiendo de los supuestos que se incluyan en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa.

Proceso de Inversión

Durante el Periodo de Inversión que se determine para cada una de las Emisiones al amparo del Programa, el Administrador podrá someter a consideración del Comité de Inversión o cualquier otro órgano corporativo que se constituya, potenciales oportunidades de inversión y en caso de obtener una respuesta positiva por parte del mismo, dicha oportunidad será presentada para su aprobación al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores según sea el caso. Actualmente estimamos que el proceso de inversión será el siguiente:



- **Originación:** El Administrador monitoreará posibles oportunidades de Inversión que consideremos sean adecuadas para cada Fideicomiso en los cuales consideremos que los rendimientos esperados sean aceptables y consistentes con nuestra estrategia de inversión. Una descripción más detallada del tipo de Inversiones que el fiduciario de cada Fideicomiso efectuará se incluirá en los documentos para cada Emisión al amparo del Programa.
- **Estudio de Factibilidad:** Una vez que el Administrador haya identificado una potencial oportunidad de inversión que considere adecuada para cada Fideicomiso, analizará, entre otras cosas, sus riesgos, la visión de mercado y las expectativas del sector. Con base en este análisis, el Administrador estructurará dicha oportunidad de acuerdo con nuestros lineamientos internos, mismos que incluyen la revisión de los diferentes riesgos asociados a la Inversión, según se describe con mayor amplitud en la Sección “3.

ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.

- **Recomendación de Inversión:** Después de que una potencial inversión haya sido identificada, analizada y estructurada, el Administrador la presentará al Comité de Inversión para su revisión, a efecto de que, en su caso, sea recomendada para su aprobación al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según se describe con mayor detalle en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.
- **Aplicación de Gobierno Corporativo:** En caso que el Comité de Inversiones recomiende para aprobación una potencial oportunidad de inversión, el Administrador sugerirá la evaluación de dicha oportunidad al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según se describe con mayor detalle en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.
- **Monitoreo del Portafolio:** El Administrador monitoreará de manera regular y constante todas las Inversiones hasta en tanto el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión ya no tenga intereses sobre dichas Inversiones, según se describe con mayor amplitud en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.
- **Salida:** El Administrador espera que las principales estrategias de salida sean ventas a terceros, ofertas públicas iniciales u otras ofertas del mercado de capitales, según se describe con mayor amplitud en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1 Descripción General – Proceso de Inversión” del presente Prospecto.

Sujeto a restricciones de tipo fiscal, podríamos reinvertir el producto de cualquier inversión en cualquier otra Inversión que haya sido autorizada durante el Período de Inversión.

Esperamos que todas las inversiones sean liquidadas antes de la Fecha de Vencimiento que se establezca para cada Fideicomiso.

Incumplimiento Parcial o Total del Plan de Negocios

El incumplimiento del plan de negocios no será considerado un evento para sustituir al Administrador o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso que documente cada Emisión, el Contrato de Administración correspondiente o cualquier otro contrato del que los Tenedores sean parte, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

3.4 Políticas Generales del Programa y de las Emisiones que se realicen al amparo del mismo, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores

Criterios Generales

Los criterios generales del Programa pueden consultarse en la sección “2. EL PROGRAMA – 2.1. Características del Programa” del presente Prospecto. Respecto a los criterios generales de cada una de las Emisiones al amparo del Programa se establecerán en el Suplemento, Fideicomiso y Título correspondiente.

Mecanismos de Protección

El Fideicomitente

Las funciones del Fideicomitente son limitadas y consisten principalmente en pagar la aportación inicial al Fideicomiso de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Adicionalmente, conforme a los términos del Fideicomiso correspondiente y los demás documentos de la Emisión, el Fideicomitente preparará y proporcionará información al fiduciario del Fideicomiso respectivo. Para una descripción más detallada acerca del Fideicomitente, ver la Sección “4. ALIGNMEX – 4.2 EL ADMINISTRADOR” del presente Prospecto.

El Fiduciario

CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuará como fiduciario del Fideicomiso de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. El Fiduciario es una Institución de Banca Múltiple debidamente autorizada para operar en México y cuenta con la capacidad para actuar como fiduciario de contratos de fideicomisos constituidos de conformidad con las leyes de México.

La finalidad principal de cada Fideicomiso es establecer un esquema para que el Fiduciario:

- realice la emisión de los Certificados Bursátiles y su colocación en la BMV;
- reciba los montos de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente sujeta al mecanismo de Llamadas de Capital y aplique dichas cantidades de conformidad con los términos de cada Contrato de Fideicomiso, entre otros, pagar o reembolsar aquellos gastos y demás conceptos indicados en el Contrato de Fideicomiso que documente cada Emisión;
- realice las Inversiones que se establecen en el Contrato de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa;
- administre, a través del Administrador las Inversiones; y
- en su caso, se realicen las Distribuciones a los tenedores, las Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar y cualquier otro pago previsto en el Contrato de Fideicomiso correspondiente a cada Emisión.

El Representante Común

El Representante Común ha sido designado para representar conjuntamente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido por la LMV, LGTOC y demás disposiciones aplicables, así como las que se le atribuirán enunciativa y no limitativamente en el Suplemento y Título respectivo, correspondiente a cada Emisión. Las funciones del Representante Común se describirán en el Suplemento de cada Emisión y en el Fideicomiso correspondiente.

La Asamblea de Tenedores

Los Tenedores podrán participar en la Asamblea de Tenedores de conformidad con las reglas previstas en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.1. Descripción General “Asamblea de Tenedores” del presente Prospecto y del Contrato de Fideicomiso correspondiente a cada Emisión.

El Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes. Como mínimo, el 25% de los miembros deberán de ser Miembros Independientes. Los miembros designados como Miembros Independientes deberán de calificar como tal en la fecha de su nombramiento y deberán continuar cumpliendo con los requisitos aplicables con posterioridad a su designación. La independencia de los miembros del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en la que se designen o se ratifiquen los nombramientos o donde se informe sobre dichas designaciones o ratificaciones. Cualquier miembro que cumpla con los requisitos establecidos en la LMV para ser considerado como un Miembro Independiente deberá ser confirmado por la Asamblea de Tenedores con dicho carácter. Para mayor información sobre el Comité Técnico favor de ver Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.2. Resumen Ejecutivo - “Gobierno Corporativo para cada Fideicomiso – Comité Técnico” del presente Prospecto y del Contrato de Fideicomiso correspondiente a cada Emisión.

El Administrador

De conformidad con el Contrato de Administración correspondiente a cada Emisión, ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., será designado para actuar como administrador, quien de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa, deberá, entre otras, investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones. ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., en su carácter de Administrador, estará a cargo de evaluar la factibilidad y conveniencia de las potenciales Inversiones de

conformidad con los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las prácticas de la industria de los fondos de inversión.

Adicionalmente a las funciones o actividades que se le atribuyen específicamente al Administrador en los términos del Contrato de Administración correspondiente y del Contrato de Fideicomiso que documente cada Emisión, estará autorizado para instruir a cada fiduciario del Fideicomiso correspondiente respecto de situaciones que no estén específicamente previstas en el mismo, incluyendo respecto de la suscripción de convenios, contratos, instrumentos o documentos, el otorgamiento de poderes, y el manejo de las transferencias, pagos y movimientos en las Cuentas.

Las funciones y reglas de operación del Administrador se detallan en la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.6. El Fideicomitente y el Administrador” del presente Prospecto y del Contrato de Administración correspondiente a cada Emisión.

3.5 Valuación

Las Inversiones deberán estar valuadas por un Valuador Independiente. El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa deberá contratar, por instrucciones del Comité Técnico correspondiente a sugerencia del Administrador, al Valuador Independiente, en sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho asunto, para lo cual, tan pronto como sea posible después de la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador deberá presentar al Comité Técnico al menos 3 candidatos para ocupar el cargo de Valuador Independiente.

El Comité Técnico, de tiempo en tiempo, podrá revocar el cargo del Valuador Independiente designado, en cuyo caso el Administrador deberá proponer una terna de candidatos a ser considerados como Valuador Independiente. Dicha terna deberá ser presentada al Comité Técnico dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la resolución de remoción, para su discusión en una sesión del Comité Técnico, en la que se designará a la Persona que actuará como Valuador Independiente, y en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día. Lo anterior en el entendido de que el Comité Técnico no podrá revocar a más del Valuador Independiente dentro de un periodo de 24 meses. Salvo que la Regulación requiera otro plazo o periodicidad, la determinación del valor actualizado de las Inversiones y de los Certificados Bursátiles deberá llevarse a cabo dentro de manera anual, o bien, cuando se produzcan actos, hechos o acontecimientos que hagan variar significativamente la valuación de los Activos Inmobiliarios, supuesto en el cual el Administrador deberá informar oportunamente al Valuador Independiente y al fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión para que éste, en caso de ser necesario, a su vez informe al mercado a través de EMISNET de tal circunstancia en términos de la Ley del Mercado de Valores y de la Circular Única. Las valuaciones se realizarán con base en metodologías de valuación de inversiones inmobiliarias comunes en el sector. El Valuador Independiente entregará la determinación del valor actualizado de las Inversiones y/o avalúos al Fiduciario para que, previa instrucción del Administrador, el fiduciario correspondiente difunda las valuaciones a través de EMISNET. Asimismo, los avalúos y serán entregados al Administrador, al fiduciario del Fideicomiso correspondiente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y a los Proveedores de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los gastos de mantenimiento.

Los gastos derivados de la valuación de las Inversiones y, en su caso, de los Certificados Bursátiles por parte del Valuador Independiente y los servicios de los Proveedores de Precios, serán pagados por el fiduciario de cada Emisión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fiduciario y el Administrador pondrán a disposición del Valuador Independiente aquella información que requiera para realizar las valuaciones respectivas.

3.6 El Fideicomitente y el Administrador

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., se constituyó el día 10 de marzo de 2016, según se hace constar en escritura pública 48,014, otorgada ante la fe del Lic. Alfredo Ruiz del Río Prieto, notario público No. 141, actuando en el protocolo de la notaría 168, a cargo del Lic. Jorge Alfredo Ruiz del Río Escalante, ambas en la

Ciudad de México cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil 553211-1 el 18 de marzo de 2016.

Información aplicable al Fideicomitente y al Administrador

Para información relacionada con la historia, descripción del negocio, administradores y accionistas, estructura corporativa, estatutos sociales, operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés del Fideicomitente y del Administrador, favor de referirse a la Sección "4. ALIGNMEX" de este Prospecto, en el cual se describe el comportamiento que han tenido, en el pasado, Vehículos de Inversión administrados por Afiliadas de ALIGNMEX, a fin de exponer la experiencia de ALIGNMEX en la administración de vehículos de inversión. Lo anterior en el entendido de que dicha información no es indicativa del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán. Los bienes descritos en dicha sección no formarán parte del Patrimonio de Fideicomiso correspondiente. Dicha información se proporciona respecto de ALIGNMEX, en virtud de que ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. es sociedad de reciente creación sin operaciones previas a las relacionadas con el Fideicomiso que documente cada Emisión.

3.7 Deudores Relevantes

Las obligaciones del Fideicomiso respecto de cada una de las Emisiones de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa no dependen total ni parcialmente de un solo deudor o deudores.

3.8 Comisiones, Costos y Gastos del Administrador

La Comisión de Administración y los gastos erogados por el Administrador se determinarán en el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión.

3.9 Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso de cada Emisión o los Tenedores

No existen otros terceros obligados respecto con el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en la celebración de dicho Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligarán exclusivamente en términos de lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso correspondiente. Lo anterior en el entendido de que ninguna de las partes de tal Contrato de Fideicomiso asume obligaciones de pago en términos del mismo, salvo el Fiduciario.

No hay garantía alguna de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán cualesquiera pagos al amparo de los Certificados Bursátiles, en caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles y del Contrato de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa, no existe, ni existirá, obligación alguna por parte del fiduciario del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, los Intermediarios Colocadores, ni de cualesquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias de realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

3.10 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Toda vez que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa es un vehículo de reciente creación, (i) no existen transacciones ni créditos que se hayan llevado a cabo entre el fiduciario del Fideicomiso correspondiente y personas relacionadas con el mismo, (ii) no se han otorgado financiamientos o celebrado operaciones con empresas sobre las cuales dicho fiduciario detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto, ni con sus accionistas, y (iii) no existen transacciones que en términos de las normas de información financiera aplicables, que se consideren operaciones con Partes Relacionadas.

Como vehículo de inversión global, ALIGNMEX se dedica a un amplio espectro de actividades, incluyendo inversiones en sociedades en diferentes jurisdicciones con objeto social diverso; análisis de inversiones, administración de inversiones, administración de activos y otras actividades a nivel global, incluyendo actividades en México o en relación con entidades mexicanas.

A pesar de que en el Fideicomiso de cada Emisión se puedan adoptar ciertas políticas para resolver conflictos de interés, el Administrador hará sus mejores esfuerzos para prevenir o resolver cualquier conflicto de interés que pudiera surgir. El fiduciario del Fideicomiso correspondiente y el Administrador consideran que, generalmente, serán capaces de resolver cualquier conflicto sobre una base equitativa, a pesar de lo cual, es posible que un potencial conflicto pueda no ser resuelto. Para estos efectos, el Comité Técnico podrá dar opiniones al respecto. Además de los medios para abordar los posibles conflictos en específico descritos anteriormente, el Administrador estará obligado a remitir al Comité Técnico cualquier otro posible conflicto de intereses para su determinación. Todas las decisiones del Comité Técnico, en relación con esto, se reportarán a los Tenedores. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso de cada Emisión preverá que el Comité Técnico tendrá la facultad de aprobar operaciones con Partes Relacionadas y/o que puedan implicar un conflicto de interés, por lo que, en caso que el Comité Técnico decidiera autorizar ciertas Inversiones que involucren a Partes Relacionadas con el Administrador, pudiera crearse un conflicto de interés.

A continuación se describen algunos conflictos de interés reales y potenciales, así como las medidas que pretenden mitigarlos:

Equipo de Administración con Funcionarios Comunes - Oportunidades de Inversión

Es posible que el Comité Técnico se integre con miembros designados por el Administrador.

Cabe mencionar, que cada uno de los Vehículos de Inversión deberá contar con ciertos Miembros Independientes, encargados de la operación en cada caso y especializados en los tipos de inversión materia de cada vehículo de inversión y los incentivos de dichos funcionarios se encuentran alineados al desempeño individual de las Inversiones del Fideicomiso correspondiente en el cual son parte del equipo de administración.

Asimismo, cada Fideicomiso de las Emisiones correspondientes establecerá para tales efectos, como regla general, que el Administrador y sus Afiliadas (incluyendo los miembros del Comité Técnico designados por el mismo), según corresponda, se abstendrán de votar en la aprobación de ciertas Inversiones que presenten un potencial conflicto de interés.

El equipo de administración, a través del Administrador, decidirá las Inversiones que se realicen en términos del Fideicomiso hasta por un máximo del 5% del Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, propondrá (i) al Comité Técnico para la aprobación de ciertas oportunidades de inversión que excedan del 5% pero sean menores al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) a la Asamblea de Tenedores para aprobación de ciertas oportunidades de inversión que excedan del 20% del Patrimonio del Fideicomiso.

Por otra parte, los Funcionarios Clave tendrán ciertos deberes, a saber (i) actuar de buena fe y en la forma que dicho miembro crea que es en mejor interés de cada Fideicomiso, (ii) informar al Comité Técnico cualquier conflicto de interés que pueda tener en el desempeño de los Servicios de Administración, y (iii) mantener la confidencialidad y no revelar información importante con respecto a las oportunidades de Inversión adecuadas para el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión o cualquier Inversión realizada por dicho fiduciario, sujeto a ciertas excepciones.

El Contrato de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa establece, que en caso de presentarse una oportunidad de Inversión que pudiera generar un conflicto de interés por el que el Administrador o alguna Parte Relacionada del Administrador resultara beneficiado patrimonialmente de la Inversión, deberá informarlo al Comité Técnico para que éste resuelva sobre tal situación. En cualquiera de los casos anteriores, se requerirá del voto favorable de más del 50% de los representantes de los Tenedores y/o Miembros Independientes del Comité Técnico, para poder llevar a cabo la Inversión.

Finalmente, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar, junto con el Comité Técnico, las operaciones con Partes Relacionadas respecto de las Personas Promovidas del Fideicomitente así como del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual se requerirá el acuerdo de los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento.

Reemplazo de Inversiones de los Vehículos de Inversión Administrados por el Administrador

Pudieran existir circunstancias en las que el Monto de Inversión correspondiente pudiera ser invertido para el otorgamiento de financiamiento o una Inversión en el capital social de una sociedad o vehículo en el que participe el Administrador con el objeto de que se pague su inversión en dicha sociedad o vehículo, lo cual podría causar un conflicto de interés entre ambas estructuras y sus respectivos tenedores. Dicha Inversión en todo caso estará sujeta a la aprobación de al menos el 50% de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Obligaciones Adicionales del Administrador para Prevenir Conflictos de Interés en los Servicios de Administración

Para el caso de (i) contratar los servicios de cualquier asesor legal en caso de que lo requiera para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones y facultades conforme al Fideicomiso de cada Emisión, o (ii) contratar los servicios de cualesquier asesores que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en ambos casos si se tratase de la contratación de Personas que fueren Afiliadas del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés para el Administrador, se requerirá de la aprobación del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día.

Originación

En los esfuerzos de originación, existe el riesgo de que se favorezca más a algún Vehículo de Inversión con menor desempeño. Para mitigar este punto, cada fideicomiso contará con equipos independientes, con incentivos alineados al desempeño individual de sus Inversiones correspondientes.

4 EL FIDEICOMITENTE

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., sociedad que comercialmente se conoce como Alignmex, es una sociedad de reciente creación y a la fecha no ha iniciado operaciones, salvo por funciones pre-operativas del Fideicomiso. Al ser el Fideicomitente y Administrador parte de la misma estrategia de negocio y con la finalidad de que los posibles Tenedores tengan información acerca del grupo de empresas del que forman parte el Fideicomitente y el Administrador, se presenta a continuación información de ALIGNMEX, grupo corporativo del cual forman parte el Administrador y Fideicomitente. Es importante mencionar que al formar parte del mismo grupo, tanto el Fideicomitente como el Administrador se desarrollarán con base en las mismas estrategias de negocio.

Lo anterior en el entendido de que dicha información no es indicativa del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán, y que los bienes descritos en dicha sección no formarán parte del Patrimonio de Fideicomiso.

4.1 Historia y Desarrollo

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. es una sociedad constituida y existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública No. 48,014 de fecha 10 de marzo de 2016, otorgada ante la fe del Licenciado Alfredo Ruíz del Río Prieto, Notario Público No. 141, actuando como asociado en el protocolo de la notaría pública 168 a cargo del Licenciado Jorge Alfredo Ruiz del Río Escalante, ambas en la Ciudad de México. Su duración es indefinida. Su dirección es Prolongación Paseo de la Reforma No. 115, Piso 1103, Colonia Paseo de las Lomas, CP 01330, Ciudad de México y su teléfono es: +52(55) 5004 0450.

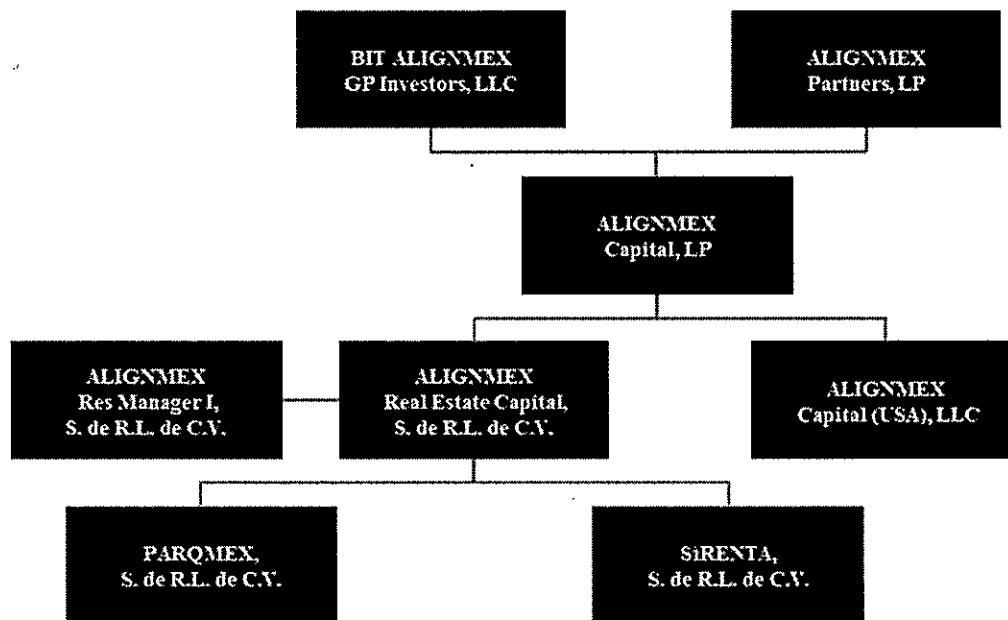
El Fideicomitente es una administradora de fondos inmobiliarios de origen mexicano con accionistas institucionales de clase mundial enfocada y cuyo objetivo de creación consiste en desarrollar programas de inversión inmobiliaria en México frente al cambiante panorama internacional, así como en contribuir al crecimiento y futuro desarrollo de México. El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada controlada por un grupo de accionistas en el que participan en partes iguales ALIGNMEX Partners, LP, una empresa especializada en compra y venta de inmuebles, arrendamientos, promoción de proyectos inmobiliarios, administración de propiedad y asesoría en México, fundada por Roberto Ordorica y Salvador Magaña, después de una larga y exitosa trayectoria corporativa en prestigias empresas como JPMorgan, Prudential Real Estate Investors, Hines y Pulte Homes, entre otras, y BIT ALIGNMEX GP Investors LLC, una empresa multinacional de origen estadounidense especializada en inversiones inmobiliarias en Norteamérica, con un monto comprometido de más de US\$6,000 millones en oficinas, vivienda en renta, naves industriales, comercial, senior living, estacionamientos y bancos de tierra.

El origen de ALIGNMEX se remonta a 2014, cuando, después de más de una década al frente de Prudential Real Estate Investors Latin America, Roberto Ordorica y Salvador Magaña deciden independizarse y formar una empresa a la que denominan ALIGNMEX Partners, LP., para asesorar a inversionistas institucionales extranjeros interesados en invertir en el mercado inmobiliario mexicano. En el año 2015, se incorpora una nueva sociedad entre ALIGNMEX Partners, LP y BIT ALIGNMEX GP Investors, LLC., donde acuerdan distribuir los beneficios de la nueva sociedad a partes iguales, por mitad entre ambos socios, y con este último sumando a la empresa recursos frescos y experiencia en el sector inmobiliario, principalmente en el segmento industrial y de vivienda en renta. Por razones estratégicas, ese mismo año la empresa adopta una nueva denominación social, constituyendo ALIGNMEX Capital, LP., con el objeto de canalizar todas las operaciones inmobiliarias del grupo en México. Se forma así una administradora de fondos inmobiliarios, titular de participaciones accionarias en las distintas sociedades que efectivamente lideran el desarrollo de las actividades de promoción inmobiliaria en las que participa. Esto permitiendo una mayor eficiencia en la gestión de fondos inmobiliarios, con una ejecución más especializada y una mejor gestión de los recursos humanos y tecnológicos, así como un mejor servicio y rendimientos para sus inversionistas.

Previo a incorporarse a ALIGNMEX algunos de sus ejecutivos participaron en la gestión activa de inversionistas en fondos de inversión inmobiliarios. Por ser de carácter confidencial, únicamente se muestra el nombre del inversionista: Afores Mexicanos, Endowments Americanos, Fundaciones Americanas, Fondos Soberanos Asia,

Fondos Soberanos Medio Oriente, Fondo de Fondos Europeos, Fondos de Pensiones Gubernamentales Americanos, Fondos de Pensiones Privados Americanos, Fondos de Pensiones Gubernamentales Europeos, Fondos de Pensiones Privados Europeos y Compañías de Seguros Europeas.

Actualmente, ALIGNMEX se caracteriza por tener dos potentes líneas de negocio. Al liderazgo de sus co-fundadores, quienes han participado en la creación y administración de más de 8 (ocho) fondos de inversión con activos netos bajo la administración de más de USD\$3,000,000,000.00 (tres mil millones de Dólares), han contribuido al desarrollo el sector inmobiliario mexicano de naves industriales y centros de distribución en los principales mercados industriales de México, se suma la vivienda en renta en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, convirtiendo a ALIGNMEX en una administradora de fondos inmobiliarios en México, con dos empresas especializadas de fuerte alcance como son PARQMEX y SiRENTA. El siguiente diagrama muestra la estructura corporativa de ALIGNMEX. El diagrama ha sido simplificado para mostrar únicamente nuestras principales sociedades tenedoras de acciones y/u operativas y/o empresas relevantes en las que tenemos una participación significativa y no incluye nuestras subsidiarias, controladoras, tenedoras, intermedias, ni nuestras subsidiarias operativas.



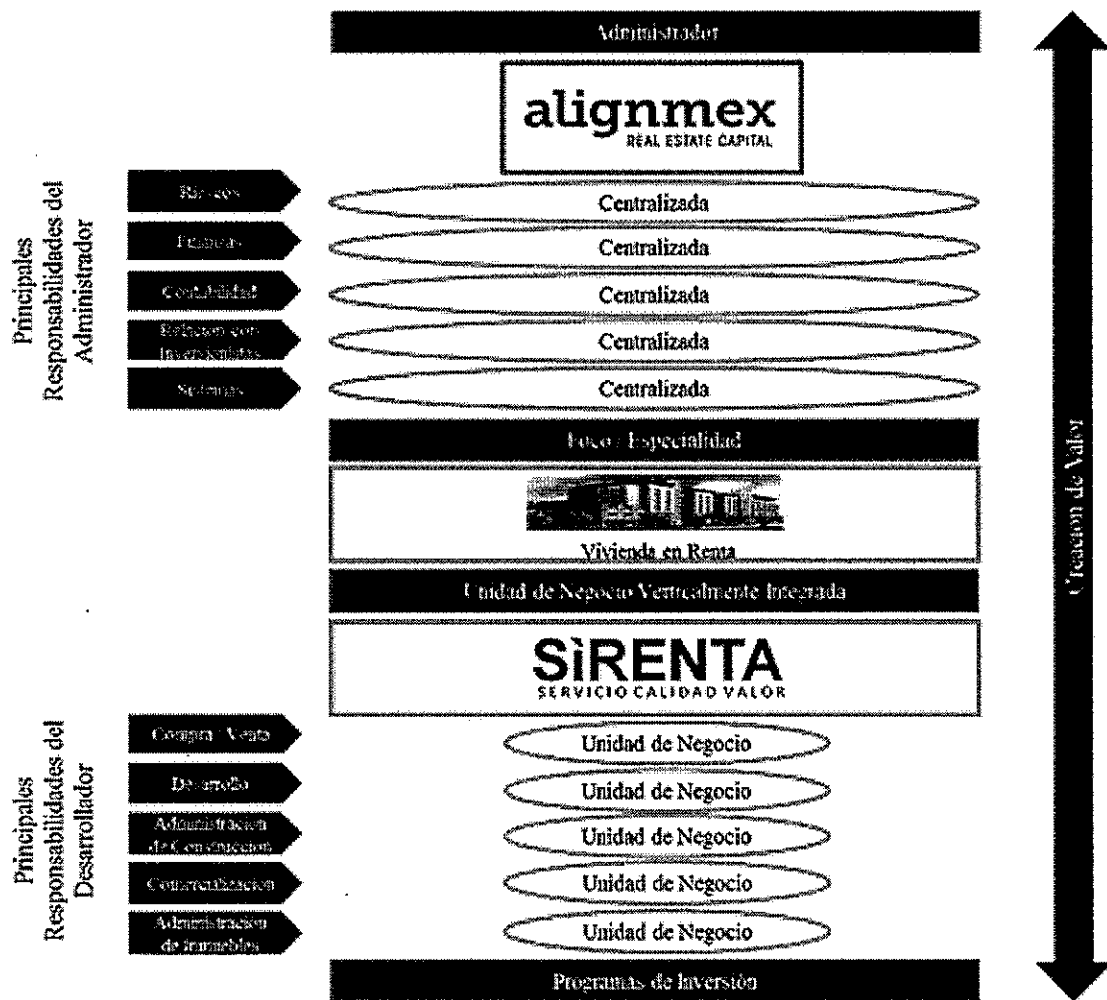
Nuestra estructura accionaria nos proporciona un respaldo sólido y estable, donde ALIGNMEX Partners LP, además de capital, contribuye su amplio conocimiento de las prácticas comerciales, riesgos y entornos regulatorios, acumulado durante décadas de realizar inversiones inmobiliarias en México y BIT ALIGNMEX GP Investors, LLC, además de capital, contribuye su amplio conocimiento en el sector inmobiliario global y una sólida red de relaciones bancarias y acceso a los mercados de capital por todo el mundo.

La actividad principal de PARQMEX incluye el desarrollo de un portafolio de *clusters* industriales en la Zona Centro de México (incluyendo los estados de México, Hidalgo, Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes, Jalisco, y Ciudad de México), compuesto por edificios industriales clase A, primordialmente centros de distribución e instalaciones de manufactura ligera de alta calidad que serán ofrecidas en renta a arrendatarios corporativos con un alto perfil crediticio. Actualmente, PARQMEX está enfocada en desarrollar proyectos inmobiliarios en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y en el Bajío. La Zona Metropolitana de la Ciudad de México es el mercado industrial más importante de México, mientras que el Bajío está bien posicionado para lograr un importante crecimiento como resultado de las importantes inversiones que se han dado en los últimos años en esta región.

En el caso de SiRENTA, su actividad principal incluye e incluirá el desarrollo de Vivienda en Renta y la gestión integral de inmuebles propiedad de ALIGNMEX y/o sus afiliadas. La visión de SiRENTA es proveer soluciones

habitacionales accesibles y de calidad, asegurando la creación de valor por medio de una estrategia orientada al servicio y la atención al cliente. Para lograr cumplir con esta visión, SiRENTA ha diseñado un eficiente modelo de negocio, integrando la mayoría de las etapas y procesos que contempla el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en que participa, incluyendo la búsqueda de terrenos, desarrollo y supervisión de la construcción, comercialización y administración de sus proyectos. Actualmente, SiRENTA está enfocada en desarrollar proyectos inmobiliarios en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, el mercado de vivienda más importante de México. Para mayor información del Desarrollador, ver Sección “4. EL FIDEICOMITENTE – El Desarrollador” del presente Prospecto.

Por consiguiente, ALIGNMEX está estructurada como una empresa de la que dependen dos unidades de negocio, que son asistidas por una plataforma de soporte común para aprovechar economías de escala en temas administrativos, legales, contables y financieros. De esta manera, ALIGNMEX cuenta con equipos especializados que le permiten ofrecer un alto valor a sus clientes. Esta estructura, además le permite a ALIGNMEX adaptarse anticipadamente a los requerimientos del mercado y así crecer en forma constante y ordenada en el tiempo. Asimismo, permite una mayor flexibilidad para enfrentar de forma exitosa sus planes de crecimiento.



Las unidades de negocio de ALIGNMEX presentan una fuerte complementariedad, que permite aprovechar una serie de sinergias, no solo provenientes de economías de escala, sino también de la capacidad logística, los procesos y sistemas que la empresa y que sus ejecutivos han desarrollado a lo largo de más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario en Latinoamérica y principalmente en México. Todo lo anterior permite

contar con una ventaja competitiva en la administración de fondos inmobiliarios, principalmente en el costo y la calidad de los desarrollos de la empresa, aspecto difícil de replicar.

Para que exista una alineación de intereses, es fundamental que los intereses del equipo de gestión estén alineados con los fines de cada Fideicomiso. De esta manera, si al Fideicomiso de cada una de las Emisiones le va bien, al equipo de gestión le irá bien. El objetivo de nuestra estructura verticalmente integrada, es que esta contribuya al diseño de incentivos y mecanismos de control que minimicen la creación de intereses divergentes y que nos permita evitar que se originen situaciones y comportamientos no creadores de valor. Finalmente, ALIGNMEX, consciente de los riesgos inherentes en el sector inmobiliario, mantiene una actitud proactiva en la administración de estos riesgos de mercado. ALIGNMEX logra minimizar los riesgos con una gestión muy activa y un enfoque profesional del negocio a través de sus filiales operativas, las que se han especializado principalmente en minimizar los riesgos relacionados con el desarrollo y administración de *clusters* industriales y de Vivienda en Renta.

ALIGNMEX ha invertido desde abril de 2016 en un proyecto residencial con un total de 180 unidades residenciales para renta, ubicado en el municipio de Huixquilucan, Estado de México.

El proyecto estará conformado por tres torres de 31 niveles con 120 departamentos cada una para un total de 360 unidades de entre 100 a 210 metros cuadrados, de los cuales ALIGNMEX firmó un acuerdo con el desarrollador del proyecto para la adquisición en preventa del 50% del inventario, ubicado entre los pisos 6 y 21 de cada torre en la modalidad de preventa. El proyecto actualmente se encuentra en proceso de construcción, presentando un avance de obra al 30 de abril de 2017 de aproximadamente 19.2%, y se espera estará terminado en octubre de 2018.

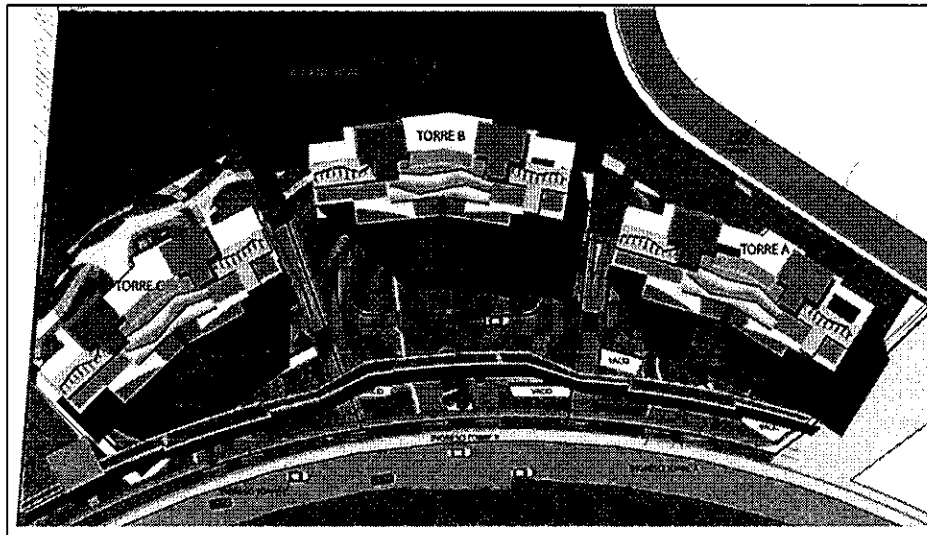
El mercado objetivo de este proyecto es la gran comunidad de familias cuyas actividades tanto de trabajo, como educativas y de recreación se concentran en la zona poniente de la Ciudad de México, en específico el corredor de Santa Fe, Interlomas y Bosques de las Lomas. También estará enfocado en atender la alta demanda de profesionales médicos y empleados universitarios que trabajan en estas zonas, más los que se integren una vez que el nuevo campus de la Universidad Panamericana y el Hospital de Navarra inicien operaciones en la zona de Bosque Real.

Características del proyecto:

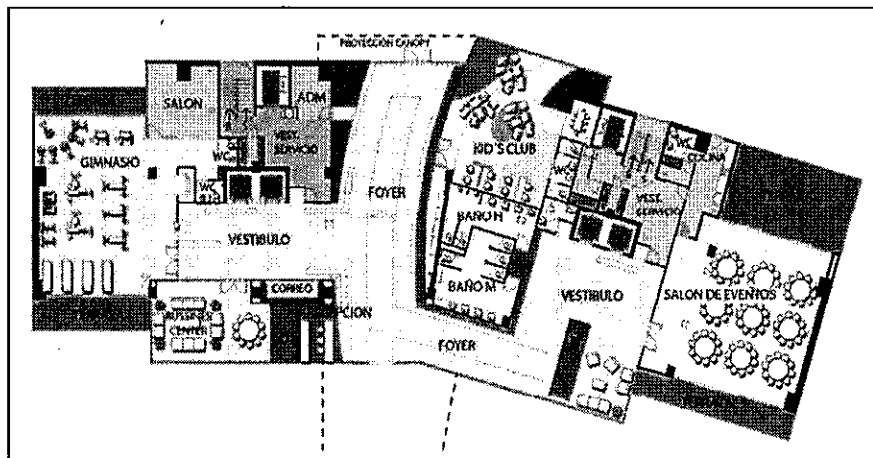
Unidades:	180
Superficie Rentable:	32,930 m ²
Inversión Total:	\$973.4 millones
Inversión Realizada a la Fecha (abril, 2017):	\$213.6 millones
RoC esperado a la Estabilización:	10.0%
TIR Apalancada Proyectada:	24.0%
Múltiplo de Capital Esperado:	1.84x



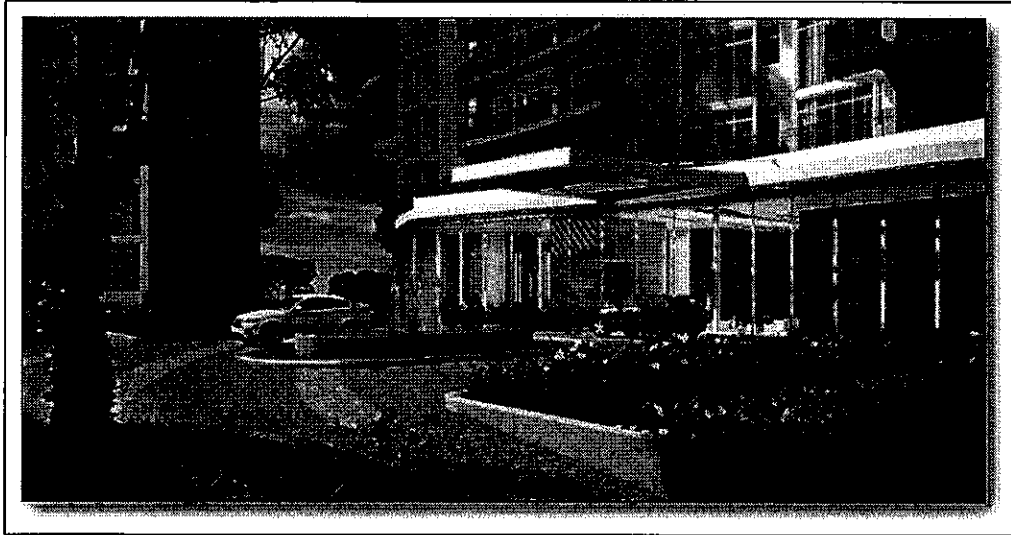
Vista General al Nororiente



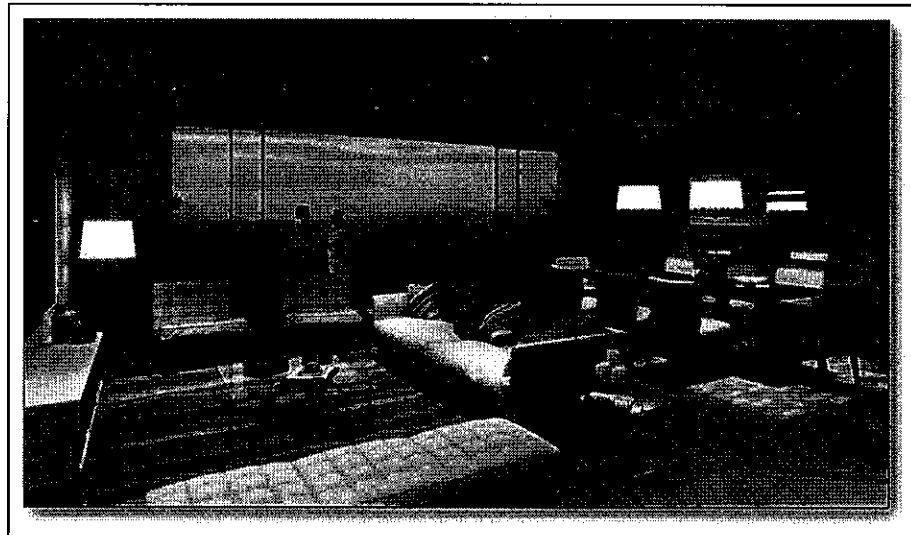
Planta de Conjunto



Planta Baja – Áreas Comunes por Torre



Motor Lobby por Torre



Sala - Comedor



Recámara Principal



Salón de Eventos

4.2 El Administrador

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., actuando exclusivamente en su calidad de Administrador de conformidad con el Contrato de Administración correspondiente, es el administrador del Fideicomiso de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. ALIGNMEX es una administradora de fondos inmobiliarios de origen mexicano con accionistas institucionales de clase mundial enfocados en desarrollar programas de inversión inmobiliaria en México frente al cambiante panorama internacional, así como en contribuir al crecimiento y futuro desarrollo de México. El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada controlada por un grupo de accionistas en el que participan en partes iguales ALIGNMEX Partners, LP, una empresa especializada en compra y venta de inmuebles, arrendamientos, promoción de proyectos inmobiliarios, administración de propiedad y asesoría en México, fundada por Roberto Ordorica y Salvador Magaña, después de una larga y exitosa trayectoria corporativa en prestigiasas empresas como JPMorgan, Prudential Real Estate Investors, Hines y Pulte Homes, entre otras, y BIT Aligmex GP Investors LC, una empresa multinacional de origen estadounidense especializada en inversiones inmobiliarias en Norteamérica, con un monto comprometido de más de US\$6,000 millones en oficinas, vivienda en renta, naves industriales, comercial, senior living, estacionamientos y bancos de tierra.

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

El Administrador actuará en conformidad con el Contrato de Administración correspondiente a cada Emisión y será quien realice los Servicios de Administración a favor del Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa. El Administrador tendrá, sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso de cada Emisión, según corresponda, las facultades más amplias para instruir al fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión en relación con la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la consecución de los Fines del Fideicomiso correspondientes.

Las actividades del Administrador y sus Afiliadas serán dirigidas por los miembros del equipo de administración. Salvo por aquellas atribuciones o facultades que correspondan a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico o al fiduciario del Fideicomiso correspondiente, el Administrador podrá resolver y aprobar las demás operaciones a ser realizadas por el Fideicomiso respectivo y por los Vehículos de Inversión. En términos generales la experiencia y el conocimiento local del equipo de administración y los Funcionarios Clave, en conjunto con las credenciales y la plataforma del Administrador y sus Afiliadas, ofrecen la combinación ideal para alcanzar los objetivos del Fideicomiso de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

La visión del Administrador es convertirse en los líderes de los mercados en los que desarrollan y adquieren propiedades inmobiliarias. Su misión es ser uno de los principales administradores de fondos inmobiliarios para inversionistas institucionales y/o calificados en México, creando valor para los clientes, mediante un enfoque de servicios integrados enfocados en resultados. Para cumplir con esta visión y misión, el Administrador ha establecido una serie de valores para lograrlo, tales como: (i) Servicio. Siempre ponen los intereses de los clientes primero y valoran y esfuerzan por crear relaciones de largo plazo; (ii) Confianza. Se esfuerzan por hacer lo que es correcto y dan prioridad en ganarse la confianza de los que lo rodean; (iii) Compromiso. Ejecutan las estrategias de inversión con consistencia gracias a un sólido gobierno corporativo, producto de una composición accionaria sólida y la dedicación y el enfoque de un equipo de gestión comprometido a largo plazo; (iv) Trabajo en equipo. Están comprometidos con la creación de una cultura que atrae, emplea y retiene a personas con el más alto grado de talento que saben trabajar en equipo; (v) Calidad. Están comprometidos con la calidad y cuidan cada uno de los detalles en todo lo que hacen; (vi) Innovación. Creen que el valor se obtiene a través de la experiencia y el conocimiento, estrategias de inversión con substancia, una visión clara y el trabajo constante; y (vii) Liderazgo. Aceptan el reto de procurar ser líderes de su industria con humildad, siempre dispuestos a incorporar las mejores prácticas, sin dejar de tener el hambre y manteniendo un constante espíritu empresarial.

4.3 El Desarrollador

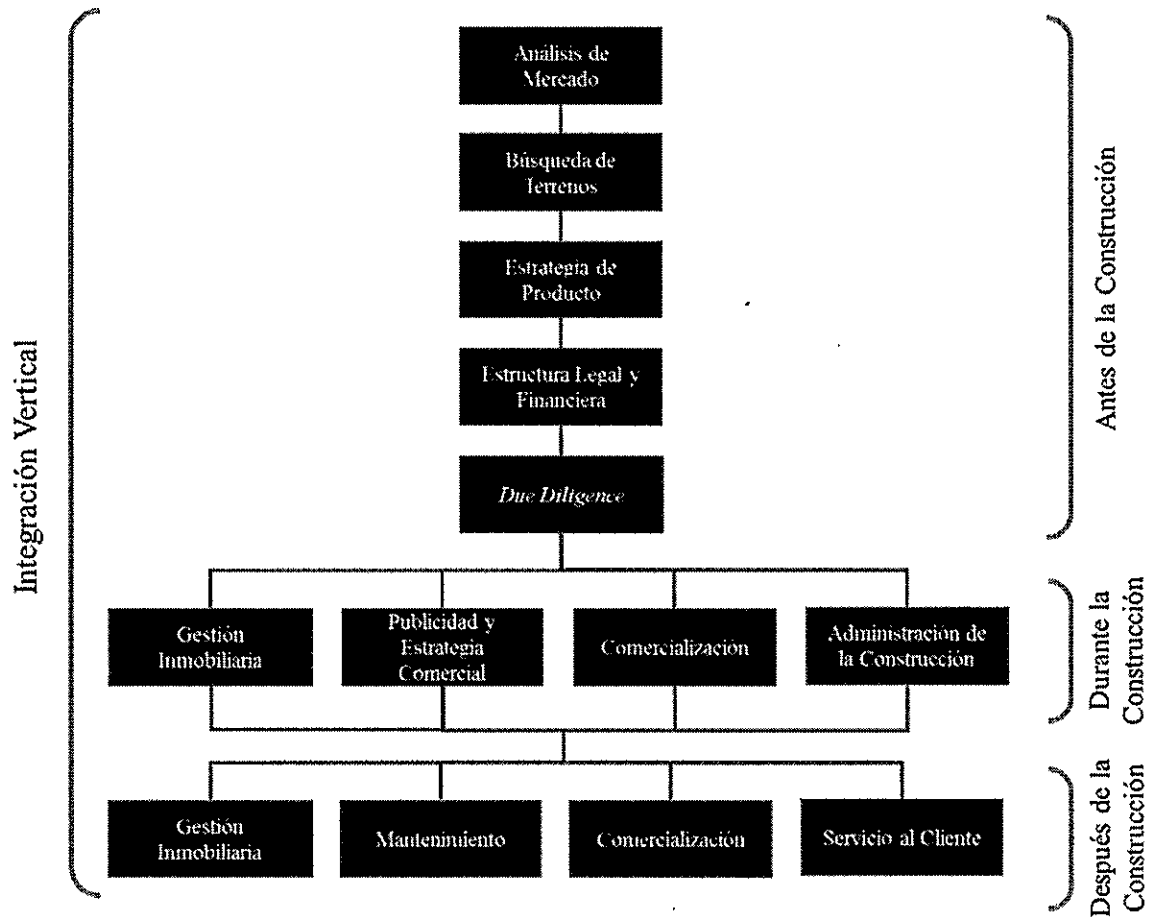
El Administrador considera que el desarrollo, operación y administración de proyectos de Vivienda en Renta es una labor intensiva que requiere control absoluto, altos estándares de calidad y un compromiso de servicio. En respuesta a esto, en 2015 ALIGNMEX y sus accionistas fundaron una empresa llamada SiRENTA para permitirles tener un control más riguroso de procesos operativos, de atención a clientes, de arrendamiento y de servicio en general en proyectos de Vivienda en Renta.

SiRENTA, S. de R.L. de C.V., es una sociedad constituida y existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública No. 47,245 de fecha 14 de agosto de 2015, otorgada ante la fe del Licenciado Alfredo Ruíz del Río Prieto, Notario Público No. 141, actuando como asociado en el protocolo de la notaría pública 168 a cargo del Licenciado Jorge Alfredo Ruiz del Río Escalante, ambas en la Ciudad de México. Su duración es indefinida. Su dirección es Prolongación Paseo de la Reforma No. 115, Piso 1103, Colonia Paseo de las Lomas, CP 01330, Ciudad de México.

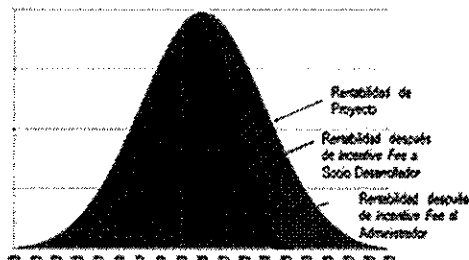
SiRENTA es una empresa inmobiliaria que ofrece una amplia gama de servicios de desarrollo, manejo y administración de propiedades, generando economías de escala, aumentando la vida útil de las Inversiones y maximizando la satisfacción de clientes, lo que se traduce en beneficios y ahorros para el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa.

SIRENTA, cuyo nombre comercial es SIRENTA, actuando exclusivamente en su calidad de Desarrollador de conformidad con el contrato de prestación de servicios de desarrollo, será el Desarrollador exclusivo de los Fideicomisos que documenten las Emisiones al amparo del Programa. El Desarrollador es una afiliada de ALIGNMEX. La actividad principal de SIRENTA incluye el desarrollo de Vivienda en Renta y la gestión integral de inmuebles propiedad de ALIGNMEX y/o sus afiliadas.

El desarrollo de proyectos inmobiliarios se caracteriza por un proceso de negocio que contempla el estudio del mercado inmobiliario, la elección de los terrenos, su financiamiento y adquisición, el diseño de arquitectura y urbanismo, la administración de la construcción, la comercialización, la renta y la venta, siempre con un enfoque de servicio al cliente. La ejecución de las distintas etapas puede variar según el grado de integración del desarrollador. Por lo tanto, ALIGNMEX considera que la integración vertical es un factor estratégico que permite maximizar el potencial de ingresos de cada Inversión y la creación de valor para sus inversionistas.



Los administradores de fondos que dependen de un socio desarrollador suelen producir “costos dobles” y otras duplicidades de servicios/comisiones para sus inversionistas que resultan en una importante merma a el rendimiento final que reciben sus inversionistas. El estar verticalmente integrados nos permite evitar temas de compensación derivados de “costos dobles”.



Plataforma de inversión que Evita "Costos Dobles"

La visión de SiRENTA es proveer soluciones habitacionales accesibles y de calidad, asegurando la creación de valor por medio de una estrategia orientada al servicio y la atención al cliente. Para lograr cumplir con esta visión, SiRENTA ha diseñado un eficiente modelo de negocio, integrando la mayoría de las etapas y procesos que contempla el desarrollo de los proyectos inmobiliarios en que participa, incluyendo la búsqueda de terrenos, desarrollo y supervisión de la construcción, comercialización y administración de sus proyectos.

Actualmente, SiRENTA está enfocada en desarrollar proyectos inmobiliarios en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, el mercado de vivienda más importante de México. Esta zona actualmente está bien posicionada para crecer y el Administrador considera que su economía y las políticas macroeconómicas prudentes, el entorno económico estable y el sólido marco institucional sostendrán este crecimiento a futuro.

El mercado de vivienda de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México es un mercado atomizado y los desarrolladores de vivienda para venta son muchos y diferentes en cada delegación o municipio. Sin embargo, no existen muchos competidores institucionales que operan en el segmento de Vivienda en Renta, lo cual permitirá a SiRENTA obtener un posicionamiento de mercado importante y con espacio para convertirse en el líder del mercado de Vivienda en Renta en áreas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que SiRENTA considera estratégicas. Consistente con este objetivo, SiRENTA procurará ofrecer a sus clientes un amplio número de proyectos con distintas ubicaciones y precios en una misma delegación o municipio. De esa manera, SiRENTA espera ganar presencia, flexibilidad y visibilidad por parte del mercado.

El mercado objetivo de SiRENTA está compuesto por personas que valoran una mejor calidad de vida y que reconocen que la calidad debe ser un atributo importante en el servicio que reciben al rentar una vivienda y un diferenciador al comparar la oferta de vivienda disponible. SiRENTA ofrece Viviendas en Renta con una alta relación precio/calidad a las personas de los estratos medios y medios altos de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Conforme a la clasificación propia de SiRENTA, los estratos medios implican viviendas con precios de renta entre Ps\$8,000.00 y \$20,000.00 y los estratos medios altos viviendas con precios de renta superiores a \$20,000.00. Creemos que dichos segmentos presentan, por una parte, menores riesgos asociados a los ciclos económicos y por otra parte, mejores oportunidades de crecimiento asociados a la movilidad y al ciclo de vida de las personas y las nuevas tendencias culturales y sociales.

El producto básico bajo la marca SiRENTA busca lograr un balance entre lo tradicional y la modernidad. La abundancia de espacios comunes, junto a un equipamiento de primer nivel, reafirman el compromiso de SiRENTA de ofrecer un producto de calidad. Además, el producto básico de SiRENTA está ubicado en zonas geográficamente estratégicas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, ofrece una diversidad de precio y únicamente incluye departamentos.

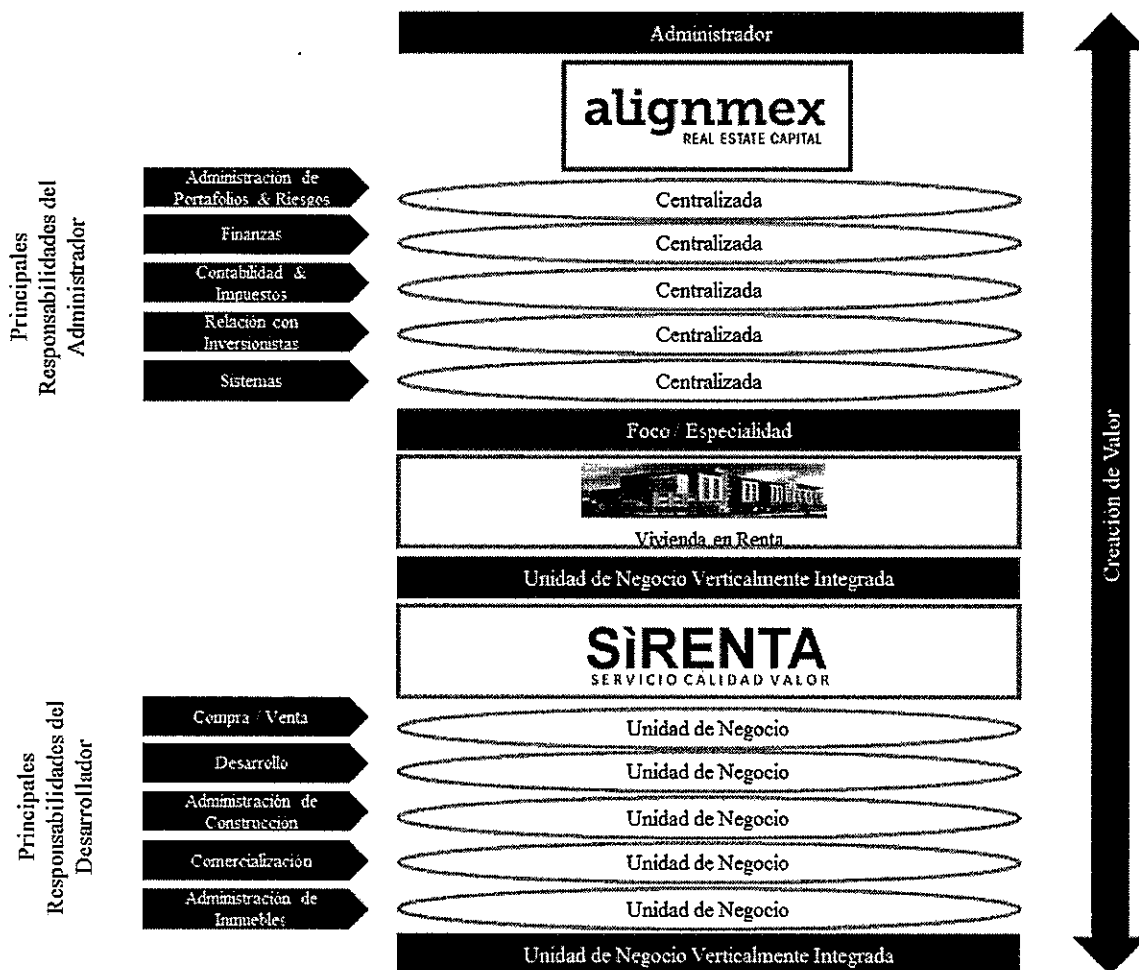
En el mercado de departamentos, el enfoque de SiRENTA es en unidades de 50 a 250 metros cuadrados, dependiendo de la ubicación del proyecto, mientras que su rango de precios de renta fluctúa entre los Ps\$8,000.00 y Ps\$55,000.00. Por ejemplo en ubicaciones más bien urbanas (tales como Santa Fe y Polanco) se privilegian departamentos más pequeños (entre 45 y 90 m²) enfocados a clientes jóvenes con estilo de vida urbano. En ubicaciones más residenciales, tales como Interlomas y Hacienda de las Palmas, los productos desarrollados son orientados a familias con departamentos de 120 a 400 metros cuadrados.

El plan estratégico de SiRENTA tiene un enfoque en mantener un alto nivel de estandarización de los procesos relevantes de su negocio, lo que espera se traduzca en eficiencias de costos, altos niveles de calidad y plazos más reducidos desde que se evalúan los terrenos hasta que se empiezan a percibir rentas de sus nuevos proyectos. Adicionalmente, la integración vertical de SiRENTA le permitirá conocer mejor a sus clientes y adaptarse tanto a las necesidades de estos como a las condiciones cambiantes del mercado con una mayor velocidad de desarrollo y ejecución de proyectos.

El objetivo de SiRENTA es ofrecer un servicio integral e individualizado a sus clientes, fidelizándolo con productos alternativos y servicios adicionales. Por lo tanto, una parte de la estrategia comercial de SiRENTA es el desarrollo de una nueva forma de rentar y ofrecer un servicio integral que consiste en una sala de rentas y operaciones central y un sistema de renta interactivo y transparente por internet que logre más eficiencia y la entrega de mejor servicio. Este nuevo sistema de salas de renta será instalado en áreas estratégicas de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, donde SiRENTA tenga pensado operar múltiples proyectos en renta.

Frente al creciente interés de arrendatarios por la sustentabilidad al momento de elegir su futuro hogar, la sustentabilidad en SiRENTA va de la mano con el desarrollo de sus nuevos proyectos. El Administrador considera que en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México una mejora en la ubicación de la vivienda conllevaría a un uso más eficiente de la energía y de los combustibles. Por lo tanto, el impacto ambiental de una estrategia de buena localización es particularmente favorable en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Por otro lado, los impactos en materia de sustentabilidad de la verticalidad son considerables, lo cual permite que a los beneficios de una vivienda bien localizada, tales como las que esperamos proveer al Fideicomiso de cada Emisión, se suman los beneficios de una vivienda tipo vertical, la cual permite una reducción substancial en el uso de suelo, una reducción en la generación de masa no aprovechable de residuos de la construcción y una reducción significativa de movimiento de tierra.

Preocupados con el cuidado del medio ambiente, actualmente SiRENTA se encuentra explorando el uso de tecnologías de energía alternativa no contaminante, como son celdas y calentadores solares, esto con el objetivo también de generar ahorros en beneficio de los inversionistas y clientes. De igual forma, SiRENTA explora la instalación de lámparas de bajo consumo; colocación de dispositivos de ahorro de agua en baños; contar con sistemas de almacenamiento de agua de lluvia para uso en baños y riego, entre otros. Finalmente, SiRENTA implementará en sus proyectos una política de manejo integral de residuos sólidos, que incluye la separación de basura, reciclaje de materiales sólidos y el composteo.



El Administrador considera que éste y SiRENTA presentan una fuerte complementariedad, que permite aprovechar una serie de sinergias, no solo provenientes de economías de escala, sino también de la capacidad logística, los procesos y sistemas que ALIGNMEX y sus Afiliadas han desarrollado. Todo lo anterior permite contar en el negocio inmobiliario de Vivienda en Renta con una ventaja competitiva difícil de replicar por la competencia y brinda los mejores resultados tanto a los inversionistas como a los arrendatarios de nuestras propiedades. De igual manera, consideran que el desarrollo, operación y administración de proyectos inmobiliarios es una labor intensa que requiere control absoluto, altos estándares de calidad y un compromiso de servicio. La actividad principal de SiRENTA incluye el desarrollo de Vivienda en Renta y la gestión integral de inmuebles propiedad de ALIGNMEX y/o sus afiliadas.

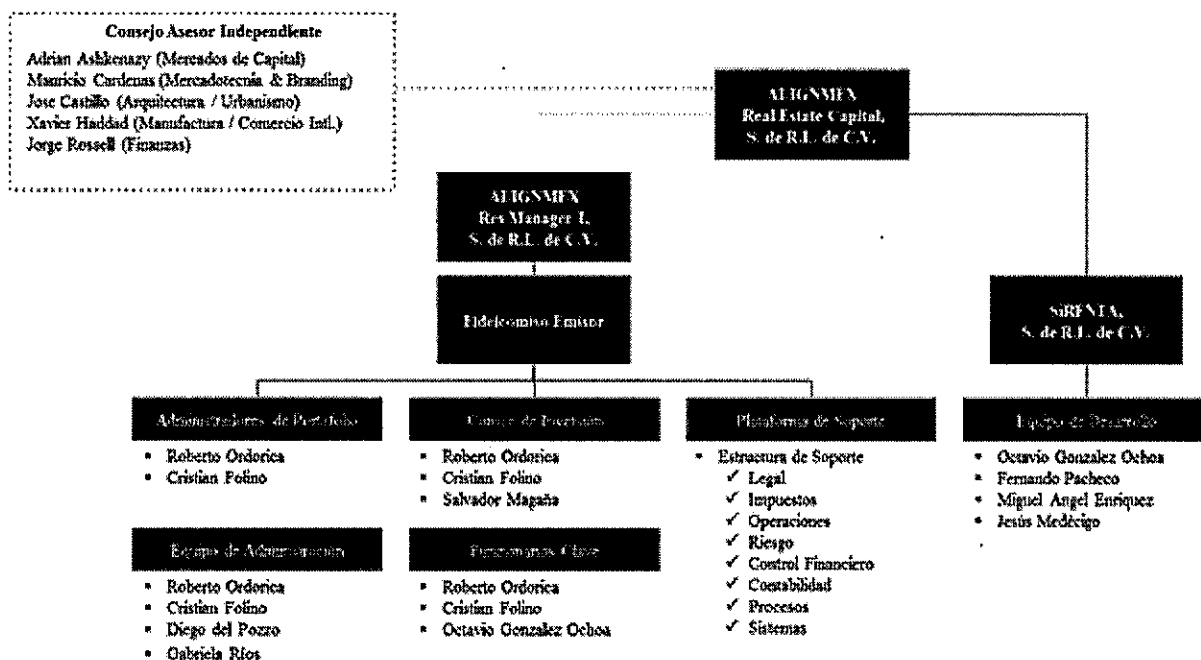
4.4 Administrador y accionistas

A la fecha del presente Prospecto y según consta en los documentos constitutivos del Administrador antes descritos, su dirección y administración está confiada a un gerente único, designado para ejercer dicho cargo al señor Cristian Pablo Folino Di Filippo, quien cuenta con las funciones, facultades y obligaciones de dirección del Fideicomitente para cumplir con sus obligaciones al amparo del Fideicomiso. Para información de los accionistas, ver la Sección "4. ALIGNMEX - 4.6. Descripción del Negocio – Capital Social".

4.5 Equipo de Administración, Equipo de Desarrollo, Comité de Inversiones, Consejo Asesor Independiente

Roberto Ordorica y Cristian Pablo Folino han sido designados como administradores del portafolio de los Fideicomisos que documenten las Emisiones al amparo del Programa y como miembros del equipo de administración y junto con Octavio Gonzalez Ochoa, Director General de SIRENTA, Funcionarios Clave.

El siguiente diagrama muestra a los equipos de administración, desarrollo y soporte actualmente propuestos para el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa, así como el Comité de Inversión, Funcionarios Clave, a los Administradores del Portafolio del Fideicomiso y al Consejo Asesor Internacional de ALIGNMEX.



Equipo de Administración

La siguiente tabla enlista a los miembros del equipo de administración actualmente designados.

Nombre	Cargo Actual en ALIGNMEX
Roberto Ordorica	Director General (CEO)
Cristian Pablo Folino	Director de Finanzas (CFO) y de Riesgos (CRO)
Diego Del Pozzo	Director de Operaciones
Gabriela Ríos	Contralora

Roberto Ordorica (Co-Fundador / Director General (CEO) ALIGNMEX)

Roberto es Co-Fundador y CEO de ALIGNMEX. En esta capacidad, él es responsable de la planeación estratégica y el crecimiento de ALIGNMEX. Previo a establecer ALIGNMEX, fue el Director General y fundador de PREI Latin America, el brazo de asesoría e inversión inmobiliaria de Prudential Financial en Latinoamérica, que bajo su liderazgo patrocinó 8 fondos inmobiliarios, teniendo presencia en México, Brasil, Chile, Argentina y Perú e invirtiendo más de US \$ 8 mil millones en América Latina. Antes de unirse a PREI Latin America, Roberto estuvo encargado de la región de América Latina dentro del equipo global de banca de inversión para el sector inmobiliario de JPMorgan. Roberto es un pensador estratégico, con más de 20 años de experiencia práctica en el financiamiento de bienes raíces, inversiones y gestión de inversiones. En 2006, el Foro de Bienes Raíces lo nombro parte de la próxima generación de líderes en la industria global de bienes raíces menores de 40. Es miembro de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística. Roberto es egresado de la licenciatura en Planeación del Instituto Tecnológico de Massachussets (MIT), en Cambridge, Massachussets y cuenta con dos posgrados, uno en City Planning del Instituto Tecnológico de Massachussets (MIT) y el segundo en Real Estate también del Instituto Tecnológico de Massachussets (MIT). Roberto es miembro de la Sociedad Mexicana de

Geografía y Estadística. Además, en reconocimiento a su liderazgo, en 2006, el Foro de Bienes Raíces lo nombró parte de la próxima generación de líderes en la industria global de bienes raíces menores de 40.

Cristian Pablo Folino (Director de Finanzas (CFO) y de Riesgos (CRO) ALIGNMEX)

Cristian es el Director Financiero y de Riesgos de ALIGNMEX. En esta capacidad, él es responsable de la supervisión de la gestión y de las funciones financieras, de los recursos de capital de ALIGNMEX, de sus carteras de inversión incluyendo el levantamiento de deuda para apoyar las actividades de inversión de las mismas. Así mismo supervisa a las Áreas de Operaciones y Manejo de Riesgos. Antes de unirse al equipo de ALIGNMEX, Cristian fue el Director de Riesgos de GE Capital Real Estate México, donde fue responsable del manejo de una cartera de deuda y capital por más de US \$5,000 millones. Por otra parte, durante su mandato, fue responsable de la suscripción, aprobación y cierre de US \$10,000 millones en préstamos de bienes raíces comerciales e inversiones de capital inmobiliario. Antes de incorporarse a GE Capital en 1997, Cristian fue el Vicepresidente y *Relationship Manager* de *Standard Chartered Bank*, donde dirigió una cartera US \$ 500 millones de capital de trabajo y financiamiento para las instituciones financieras mexicanas. Previamente, Cristian fue tesorero corporativo de *Exxon Chemicals* en México donde mejoró controles e implementado una eficiente estructura corporativa de impuestos. Cristian es egresado de la Licenciatura en Administración de empresas con concentración en Finanzas de la Universidad de Houston y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) con concentración en Negocios Internacionales de la misma universidad. Cristian es graduado con honores (Magna Cum Laude) de la Universidad de Houston y ha recibido la certificación de Green Belt (Six Sigma) en el área de calidad.

Diego Del Pozzo (Director ALIGNMEX)

Diego es Director de Operaciones de ALIGNMEX. En esta capacidad, él es responsable de la supervisión de la gestión y la responsabilidad de las funciones de contabilidad, impuestos e informes, incluyendo la preparación de los estados financieros de acuerdo a los principios de la contabilidad, IFRS y mexicana generalmente aceptados. Antes de unirse al equipo ALIGNMEX, Diego fue Director de Contabilidad de fondos en PREI Latin America, brazo de negocio de *Prudential Financial* enfocado en asesoría e inversión inmobiliaria. Antes de unirse a PREI Latin America, Diego fue auditor senior Manager en *Ernst & Young (EY)* donde auditó financieramente y certificó para efectos de la ley SOX a empresas de diversos sectores en México (FEMSA, Homex, Bachoco entre otras). Apoyó constantemente en reportes de auditoría de diversas subsidiarias de empresas norteamericanas, europeas y japonesas; así como diversos due diligence y IPO's. De 2003 a 2005 trabajó en la oficina de EY en Nueva York y de 2009 a 2011 en la oficina de EY Monterrey. De 1999 a 2000 trabajo en la firma *Deloitte*. Diego cuenta con una experiencia de más de 15 años especializado en áreas como auditoría, controloría, reporte en empresas públicas con diversas normatividades contables, control interno, así como tópicos fiscales y de tesorería. Diego es egresado de la licenciatura en Contaduría Pública por la Universidad del Valle de México. En 2005 obtuvo su certificación como contador Público ante el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. En 2011 obtuvo un posgrado como Global MBA por el "Thunderbird School of Global Management" en conjunto con el "EGADE Business School" del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey.

Gabriela Ríos (Contralora ALIGNMEX)

Gabriela es la Contralora de ALIGNMEX. En esta capacidad, Gabriela es la responsable de la contraloría, producción de la contabilidad, impuestos, elaboración de reportes corporativos y emisión de estados financieros, mensuales y anuales de las empresas afiliadas y subsidiarias del grupo. Así mismo, Gabriela es responsable de elaborar los presupuestos multianuales, así como del control presupuestal y análisis de variaciones de las empresas afiliadas y subsidiarias del grupo. Adicionalmente, ejecuta y supervisa la adecuada aplicación e implementación de controles que permitan la transparencia y mitigación de riesgos en los procesos de las empresas afiliadas y subsidiarias. Las principales responsabilidades de Gabriela para con ALIGNMEX son la contraloría de su operación, asegurar el cumplimiento de la normatividad y procesos institucionales establecidos, y garantizar el correcto proceso de auditorías. Gabriela cuenta con más de 16 años de experiencia en áreas contables y fiscales en diversas compañías y despachos contables. Antes de unirse al equipo de ALIGNMEX, Gabriela trabajó por más de 8 años para *Genworth Financial*, una aseguradora de riesgos de crédito hipotecario, en la que se desempeñó como líder de Contraloría. Participó activamente en los procesos para la obtención de la

licencia como aseguradora por parte de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, así como en la implementación de tecnologías de la información para el reporte financiero y cumplimiento a la regulación de Solvencia II. Gabriela es egresada de la licenciatura en Contaduría Pública de la Escuela Bancaria y Comercial.

Equipo del Desarrollador

La siguiente tabla enlista a los miembros del Equipo del Desarrollador actualmente designados.

Nombre	Cargo Actual en SiRENTA
Octavio Gonzalez Ochoa	Director General (CEO)
Fernando Pacheco	Director de Inversiones
Miguel Angel Enríquez	Director de Operaciones
Jesús Medécigo	Gerente de Administración de Activos y Propiedades

Octavio González Ochoa (Director General (CEO) SiRENTA)

Octavio es el CEO de SiRENTA. En esta capacidad, él es responsable de la dirección, organización, planeación estratégica y el crecimiento de SiRENTA. Octavio cuenta con una experiencia práctica de más de 27 años en los sectores de Real Estate y Telecom, especializado en la administración y planeación de proyectos, operación y servicios. Antes de unirse al equipo de ALIGNMEX, Octavio fue Director Nacional de Property & Facility Management de Grupo O'Donnell, administrando el Portafolio Industrial de la Fibra Terrafina y del Proyecto AUDI en San José Chiapa. Fundó la empresa EDI5 enfocada en la Administración y Operación de condominios habitacionales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Cuernavaca y Acapulco, a través de una plataforma basada en internet. Fue Sub-Director de Proyectos Especiales de Grupo CIE y Director de Operaciones de Grupo Ciecerc Telecom con presencia en México, Estados Unidos y Canadá. Octavio es Miembro Voluntario de la Cruz Roja desde 1983. Recibió en dos ocasiones el Premio a la Excelencia Académica por la Universidad Anáhuac Norte, el premio Emprendedores Conacyt-Nafin, fue portada de la Revista Emprendedores en el 2011 y Semifinalista para "Los Emprendedores del Año 2011" de la Revista Expansión. Octavio es egresado de la licenciatura en Ingeniería Mecánica Eléctrica de la Universidad Anáhuac Norte y cuenta con un posgrado en Project Management de la Universidad de Texas en Dallas.

Fernando Pacheco (Director de Inversiones SiRENTA)

Fernando es el Director de Inversiones de SiRENTA. En esta capacidad, él es responsable de la originación de inversiones inmobiliarias alineadas a los perfiles específicos de los clientes y de las políticas generales de inversión de SiRENTA; asimismo, es responsable del diseño de planes para estructurar y ejecutar iniciativas de inversión y del manejo del proceso de desinversión de los portafolios inmobiliarios manejados por SiRENTA, así como crear y mantener un sólido equipo de inversión. Fernando es responsable de buscar, evaluar, estructurar y negociar nuevos proyectos hasta el cierre de los mismos y del manejo del proceso de desinversión (estrategia, valuación, listados, negociaciones, etc.) de los portafolios inmobiliarios manejados por SiRENTA. Fernando tiene más de 15 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y es miembro de la *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)*. Antes de unirse al equipo de SiRENTA, Fernando fue el Director de Inversiones de ALIGNMEX. Además, también fue encargado de la evaluación de riesgos e inversiones, así como de la valuación de los activos de PREI Latin America, el negocio de asesoría e inversión inmobiliaria de *Prudential Financial*. En este cargo, fue responsable de la coordinación externa e interna de las valuaciones, de los análisis de riesgo/rendimiento, y supervisó los procesos de aprobación de siete de los fondos manejados por PREI Latin America. Durante su estancia en PREI Latin America, Fernando analizó y aprobó inversiones propuestas con un valor de US \$2,200 millones y supervisó más de 800 valuaciones de propiedades comerciales, oficinas, industriales y residenciales en México, Chile, Brasil, y Argentina con valor de más de US \$8,300 millones. Antes de PREI, Fernando ocupó posiciones financieras/inmobiliarias en Banamex y *PriceWaterhouseCoopers*. Fernando es egresado de la licenciatura en Ingeniería Civil de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Autónoma de México (UNAM), y cuenta con un posgrado en Finanzas también de la UNAM. Fernando es miembro del *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)* desde noviembre de 2013.

Miguel Angel Enríquez (Director de Operaciones SiRENTA)

Miguel Angel es el Director de Operaciones de SiRENTA. En esta capacidad, él es responsable de la verificación y seguimiento de los desarrollos de SiRENTA, así como de la administración de los activos del portafolio. Además, Miguel Angel es responsable de las actividades comerciales de SiRENTA, tales como la mercadotecnia, la atracción de nuevos clientes/inquilinos y la retención de clientes actuales. Antes de unirse al equipo de SiRENTA, fue el Director de Inteligencia de Mercado y Estrategia de ALIGNMEX, donde se encargó de las iniciativas de análisis avanzado que soportaron las propuestas de inversión, así como el soporte y recomendación para las áreas de planeación, análisis estratégico y desarrollo de nuevos productos utilizando análisis de mercados, análisis competitivo, estadísticas y herramientas de análisis avanzadas. Previamente, Miguel Angel fue un asesor financiero dentro de la práctica de Asesoría en Bienes Raíces de *Deloitte* y encargado del equipo de Investigación de Mercado de PREI Latin America, el negocio de asesoría e inversión inmobiliaria de *Prudential Financial*. En esta capacidad, él fue responsable del análisis económico y de los mercados inmobiliarios para la región. Previamente, trabajo para Banamex, como parte del equipo de Administración de Garantías Hipotecarias, donde realizó valuaciones y estudios de factibilidad de la cartera de crédito del banco para asegurar que las políticas de crédito fueran cubiertas. Miguel Ángel cuenta con una experiencia profesional de más de 10 años en el sector financiero, especializado en financiamientos, valuación, inversión y gestión de inversiones de bienes raíces. Miguel Ángel es Arquitecto por el ITESM-CEM, donde también cursó un posgrado en Diseño Arquitectónico. Cuenta también con un posgrado en Valuación Inmobiliaria por la UNAM y dos más en Administración de Portafolios Inmobiliarios y Tendencias Económicas en el Mercado Inmobiliario por el Instituto Tecnológico de Massachussets (MIT). Miguel Ángel estudió una Maestría en Finanzas en el ITESM-CSF.

Jesús Medécigo (Gerente SiRENTA)

Jesús es el Gerente de Administración de Activos y Propiedades de SiRENTA. En esta capacidad, él es responsable de la administración de las propiedades de SiRENTA, así como de las propiedades que ésta administra. Asimismo, es responsable de todos los procesos de proveeduría y servicios de la empresa. De igual forma, está bajo su cargo el área de servicio a clientes. Antes de unirse al equipo de SiRENTA, Jesús fue Asociado de Inversiones en ALIGNMEX, donde participó en el diseño, desarrollo y ejecución de las distintas estrategias de inversión, así como en la evaluación y estructuración de distintos proyectos. Jesús cuenta con una experiencia práctica de más de 5 años en el sector inmobiliario, especializado en evaluaciones de inversión y administración de propiedades. Jesús es egresado de la licenciatura en Administración Financiera del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM), campus Estado de México.

Funcionarios Clave

Para una descripción más detallada de las facultades y actividades de los Funcionarios Clave en las Emisiones consulte la Sección “3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3.2. Patrimonio del Fideicomiso – Contratos y Acuerdos – Contrato de Fideicomiso – y – Contrato de Administración - Funcionarios Clave” de los Suplementos para cada una de las Emisiones al amparo del Programa. La siguiente tabla enlista a los Funcionarios Clave actualmente designados.

Nombre	Cargo Actual
Roberto Ordorica	Director General (CEO) ALIGNMEX
Cristian Pablo Folino	Director de Finanzas (CFO) y de Riesgos (CRO) ALIGNMEX
Octavio Gonzalez Ochoa	Director General (CEO) SiRENTA

Roberto Ordorica (Co-Fundador / Director General (CEO) ALIGNMEX)

Roberto es Co-Fundador y CEO de ALIGNMEX. En esta capacidad, él es responsable de la planeación estratégica y el crecimiento de ALIGNMEX. Previo a establecer ALIGNMEX, fue el Director General y fundador de PREI Latin America, el brazo de asesoría e inversión inmobiliaria de Prudential Financial en Latinoamérica, que bajo su liderazgo patrocinó 8 fondos inmobiliarios, teniendo presencia en México, Brasil, Chile, Argentina y Perú e invirtiendo más de US \$ 8 mil millones en América Latina. Antes de unirse a PREI Latin America, Roberto estuvo encargado de la región de América Latina dentro del equipo global de banca de inversión para el sector inmobiliario de JPMorgan. Roberto es un pensador estratégico, con más de 20 años de experiencia práctica en el financiamiento de bienes raíces, inversiones y gestión de inversiones. En 2006, el Foro de Bienes Raíces lo nombro parte de la próxima generación de líderes en la industria global de bienes raíces menores de 40. Es

miembro de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística. Roberto es egresado de la licenciatura en Planeación del Instituto Tecnológico de Massachussets (MIT), en Cambridge, Massachussets y cuenta con dos posgrados, uno en City Planning del Instituto Tecnológico de Massachussets (MIT) y el segundo en Real Estate también del Instituto Tecnológico de Massachussets (MIT). Roberto es miembro de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística. Además, en reconocimiento a su liderazgo, en 2006, el Foro de Bienes Raíces lo nombró parte de la próxima generación de líderes en la industria global de bienes raíces menores de 40.

Cristian Pablo Folino (Director de Finanzas (CFO) y de Riesgos (CRO) ALIGNMEX)

Cristian es el Director Financiero y de Riesgos de ALIGNMEX. En esta capacidad, él es responsable de la supervisión de la gestión y de las funciones financieras, de los recursos de capital de ALIGNMEX, de sus carteras de inversión incluyendo el levantamiento de deuda para apoyar las actividades de inversión de las mismas. Así mismo supervisa a las Áreas de Operaciones y Manejo de Riesgos. Antes de unirse al equipo de ALIGNMEX, Cristian fue el Director de Riesgos de GE Capital Real Estate México, donde fue responsable del manejo de una cartera de deuda y capital por más de US \$5,000 millones. Por otra parte, durante su mandato, fue responsable de la suscripción, aprobación y cierre de US \$10,000 millones en préstamos de bienes raíces comerciales e inversiones de capital inmobiliario. Antes de incorporarse a GE Capital en 1997, Cristian fue el Vicepresidente y *Relationship Manager* de *Standard Chartered Bank*, donde dirigió una cartera US \$ 500 millones de capital de trabajo y financiamiento para las instituciones financieras mexicanas. Previamente, Cristian fue tesorero corporativo de *Exxon Chemicals* en México donde mejoró controles e implementado una eficiente estructura corporativa de impuestos. Cristian es egresado de la Licenciatura en Administración de empresas con concentración en Finanzas de la Universidad de Houston y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) con concentración en Negocios Internacionales de la misma universidad. Cristian es graduado con honores (*Magna Cum Laude*) de la Universidad de Houston y ha recibido la certificación de Green Belt (Six Sigma) en el área de calidad.

Octavio González Ochoa (Director General (CEO) SiRENTA)

Octavio es el CEO de SiRENTA. En esta capacidad, él es responsable de la dirección, organización, planeación estratégica y el crecimiento de SiRENTA. Octavio cuenta con una experiencia práctica de más de 27 años en los sectores de Real Estate y Telecom, especializado en la administración y planeación de proyectos, operación y servicios. Antes de unirse al equipo de ALIGNMEX, Octavio fue Director Nacional de Property & Facility Management de Grupo O'Donnell, administrando el Portafolio Industrial de la Fibra Terrafina y del Proyecto AUDI en San José Chiapa. Fundó la empresa EDI5 enfocada en la Administración y Operación de condominios habitacionales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Cuernavaca y Acapulco, a través de una plataforma basada en internet. Fue Sub-Director de Proyectos Especiales de Grupo CIE y Director de Operaciones de Grupo Cieceter Telecom con presencia en México, Estados Unidos y Canadá. Octavio es Miembro Voluntario de la Cruz Roja desde 1983. Recibió en dos ocasiones el Premio a la Excelencia Académica por la Universidad Anáhuac Norte, el premio Emprendedores Conacyt-Nafin, fue portada de la Revista Emprendedores en el 2011 y Semifinalista para "Los Emprendedores del Año 2011" de la Revista Expansión. Octavio es egresado de la licenciatura en Ingeniería Mecánica Eléctrica de la Universidad Anáhuac Norte y cuenta con un posgrado en Project Management de la Universidad de Texas en Dallas.

Comité de Inversión

Se establecerá y mantendrá el Comité de Inversión con un mínimo de 3 miembros con derecho de voto con experiencia en la originación, estructuración y administración de riesgos relativos a inversiones inmobiliarias en México o en otros mercados emergentes. Cada persona que sea designada para el Comité de Inversión como miembro con derecho de voto será removida a su muerte, a su renuncia o a la discreción exclusiva del Administrador, en el entendido que éste nombrará tan pronto sea posible a otra persona como miembro con derecho de voto del Comité de Inversión a fin de que siempre cuente por lo menos con 3 miembros con derecho de voto.

El Comité de Inversión tendrá facultad para consentir, aprobar, revisar o dispensar cualquier asunto que requiera de su consentimiento, aprobación, revisión o dispensa de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y en el Contrato de Administración, así como para asesorar y dar consejo en la

medida en que lo solicite el Administrador en relación con las inversiones potenciales, temas de valuación, y otros asuntos relacionados con el Fideicomiso correspondiente.

Toda vez que el Comité de Inversión es un comité interno del Administrador, dicho comité no participara en el control o en la administración de cada Fideicomiso, las Inversiones o de los Vehículos de Inversión, ni tendrá ningún poder o autoridad para actuar por o en nombre del fiduciario del Fideicomiso respectivo o en nombre de los Vehículos de Inversión. Todas las decisiones de inversión, así como toda la responsabilidad por la administración del fiduciario del Fideicomiso correspondiente y los Vehículos de Inversión, corresponderán al Administrador y al fiduciario del Fideicomiso respectivo, y las acciones del Comité de Inversión o de sus miembros no serán consideradas como participación en el control de las inversiones u otras actividades de cada Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión.

La siguiente tabla enlista los miembros del Comité de Inversión actualmente designados.

Nombre	Cargo Actual
Roberto Ordorica	Director General (CEO) ALIGNMEX
Cristian Pablo Folino	Director de Finanzas (CFO) y de Riesgos (CRO) ALIGNMEX
Salvador Magaña	Director General (CEO) PARQMEX

Roberto Ordorica (Co-Fundador / Director General (CEO) ALIGNMEX)

Roberto es Co-Fundador y CEO de ALIGNMEX. En esta capacidad, él es responsable de la planeación estratégica y el crecimiento de ALIGNMEX. Previo a establecer ALIGNMEX, fue el Director General y fundador de PREI Latin America, el brazo de asesoría e inversión inmobiliaria de Prudential Financial en Latinoamérica, que bajo su liderazgo patrocinó 8 fondos inmobiliarios, teniendo presencia en México, Brasil, Chile, Argentina y Perú e invirtiendo más de US \$ 8 mil millones en América Latina. Antes de unirse a PREI Latin America, Roberto estuvo encargado de la región de América Latina dentro del equipo global de banca de inversión para el sector inmobiliario de JPMorgan. Roberto es un pensador estratégico, con más de 20 años de experiencia práctica en el financiamiento de bienes raíces, inversiones y gestión de inversiones. En 2006, el Foro de Bienes Raíces lo nombro parte de la próxima generación de líderes en la industria global de bienes raíces menores de 40. Es miembro de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística. Roberto es egresado de la licenciatura en Planeación del Instituto Tecnológico de Massachussetss (MIT), en Cambridge, Massachussets y cuenta con dos posgrados, uno en City Planning del Instituto Tecnológico de Massachussetss (MIT) y el segundo en Real Estate también del Instituto Tecnológico de Massachussetss (MIT). Roberto es miembro de la Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística. Además, en reconocimiento a su liderazgo, en 2006, el Foro de Bienes Raíces lo nombró parte de la próxima generación de líderes en la industria global de bienes raíces menores de 40.

Cristian Pablo Folino (Director de Finanzas (CFO) y de Riesgos (CRO) ALIGNMEX)

Cristian es el Director Financiero y de Riesgos de ALIGNMEX. En esta capacidad, él es responsable de la supervisión de la gestión y de las funciones financieras, de los recursos de capital de ALIGNMEX, de sus carteras de inversión incluyendo el levantamiento de deuda para apoyar las actividades de inversión de las mismas. Así mismo supervisa a las Áreas de Operaciones y Manejo de Riesgos. Antes de unirse al equipo de ALIGNMEX, Cristian fue el Director de Riesgos de GE Capital Real Estate México, donde fue responsable del manejo de una cartera de deuda y capital por más de US \$5,000 millones. Por otra parte, durante su mandato, fue responsable de la suscripción, aprobación y cierre de US \$10,000 millones en préstamos de bienes raíces comerciales e inversiones de capital inmobiliario. Antes de incorporarse a GE Capital en 1997, Cristian fue el Vicepresidente y *Relationship Manager* de *Standard Chartered Bank*, donde dirigió una cartera US \$ 500 millones de capital de trabajo y financiamiento para las instituciones financieras mexicanas. Previamente, Cristian fue tesorero corporativo de *Exxon Chemicals* en México donde mejoró controles e implementado una eficiente estructura corporativa de impuestos. Cristian es egresado de la Licenciatura en Administración de empresas con concentración en Finanzas de la Universidad de Houston y cuenta con una Maestría en Administración de Empresas (MBA) con concentración en Negocios Internacionales de la misma universidad. Cristian es graduado con honores (Magna Cum Laude) de la Universidad de Houston y ha recibido la certificación de Green Belt (Six Sigma) en el área de calidad.

Salvador Magaña (Co-Fundador ALIGNMEX / Director General (CEO) PARQMEX)

El señor Magaña es Co-Fundador de ALIGNMEX y CEO de PARQMEX. En esta capacidad, él es responsable de la dirección, planeación estratégica y el crecimiento de PARQMEX. Previo al lanzamiento de ALIGNMEX, el señor Magaña ocupó altos cargos en PREI Latin America, Pulte Homes, Hines, y Grupo Marhnos. Como el Jefe de Gestión de la cartera de PREI Latin America en México, el señor Magaña fue el responsable de la gestión de todos los aspectos de desarrollo, legales, financieros y de comercialización de cartera de bienes raíces de PREI Latin America en México, incluyendo el diseño, construcción, arrendamiento, comercialización, asociaciones estratégicas, gestión de las propiedades y el control de costos. Con más de 20 años de experiencia en el mercado mexicano, el señor Magaña es un experto navegando las complejidades del mercado de bienes raíces.

Consejo Asesor Independiente

Consistente con la visión de ser una “Empresa Local con Perspectiva Global”, y por disposición de su Director General, ALIGNMEX ha creado un órgano voluntario de carácter consultivo denominado Consejo Asesor Independiente (“Consejo Asesor Independiente”).

La función primordial del Consejo Asesor Independiente es la de servir de apoyo al Comité Ejecutivo de ALIGNMEX en el ámbito de las competencias propias de este último, prestándole su colaboración y asesoramiento, orientando básicamente su actividad a resolver las consultas realizadas por el Comité Ejecutivo de ALIGNMEX en relación con todas aquellas materias que el Comité Ejecutivo de ALIGNMEX tenga a bien someterle o bien elevando las propuestas que considere fruto de su experiencia y análisis.

El Consejo Asesor Independiente estará integrado por un máximo de doce miembros cuya elección compete a los accionistas de ALIGNMEX, así como a su Director General. Los miembros del Consejo Asesor Independiente ejercen su cargo durante un plazo de tres años, pudiendo ser reelegidos, total o parcialmente, una o más veces, por periodos de igual duración máxima. El cargo es renunciabile.

Los miembros del Consejo Asesor Independiente cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados. Junto al supuesto de caducidad del nombramiento por vencimiento del plazo los asesores cesarán asimismo en caso de dimisión o renuncia aceptada por ALIGNMEX, fallecimiento, disolución de la sociedad y separación por acuerdo de ALIGNMEX.

El Consejo Asesor Independiente se configura como órgano voluntario, no regulado, de consulta y de asesoramiento técnico del Comité Ejecutivo de ALIGNMEX, así como de su Director General, al que esta orgánica y funcionalmente subordinado, de carácter consultivo y de estricto asesoramiento profesional. La función primordial del Consejo Asesor Independiente es la de servir de apoyo al Comité Ejecutivo de ALIGNMEX en el ámbito de las competencias propias de este último, prestándole su colaboración y asesoramiento, orientando básicamente su actividad a resolver las consultas realizadas por el Comité Ejecutivo de ALIGNMEX en relación con todas aquellas materias que el Comité Ejecutivo de ALIGNMEX tenga a bien someterle o bien elevando las propuestas que considere fruto de su experiencia y análisis.

El Consejo Asesor Independiente se reúne al menos dos veces al año. La reunión es convocada por el Director General de ALIGNMEX o por quien éste designe y tiene lugar en su domicilio social o alternativamente donde indique la convocatoria junto con el orden del día, lugar, fecha y hora de celebración de la reunión. El Consejo Asesor Independiente queda válidamente constituido con la asistencia o representación de la mayoría de sus componentes. Las reuniones del Consejo Asesor Internacional son presididas por el Director General de ALIGNMEX.

Toda vez que el Consejo Asesor Independiente es un comité de ALIGNMEX, dicho comité no participará en el control o en la administración de cada Fideicomiso, las Inversiones o de los Vehículos de Inversión, ni tendrá ningún poder o autoridad para actuar por o en nombre del Fiduciario o en nombre de los Vehículos de Inversión. Todas las decisiones de inversión, así como toda la responsabilidad por la administración del fiduciario del Fideicomiso respectivo y los Vehículos de Inversión, corresponderán al Administrador y a dicho fiduciario, y las acciones del Consejo Asesor Independiente o de sus miembros no serán consideradas como participación en el control de las inversiones u otras actividades de cada Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión.

La siguiente tabla enlista los miembros del Consejo Asesor Independiente actualmente designados.

Nombre	Área de Experiencia
Adrian Ashkenazy	Mercados de Capitales
Mauricio Cárdenas	Mercadotecnia / Branding
José Castillo	Arquitectura / Urbanismo
Xavier Haddad	Manufactura / Comercial Internacional
Jorge Rossell	Finanzas

Adrian Ashkenazy (Consejero Independiente)

Adrian ha servido en el Consejo Asesor Independiente de ALIGNMEX desde 2013. Adrian es co-propietario del hotel Petit Ermitage y es miembro del Consejo de Administración de Sterling Realty Organization. Adrian ha ocupado puestos directivos en PREI Latin America, el brazo de asesoría e inversión en bienes raíces de Prudential Financial, donde hasta diciembre de 2012, se desempeñó como director financiero. En este puesto, fue responsable de las relaciones bancarias de PREI Latin America, la organización de toda la cartera de préstamos de construcción y permanentes. Dentro de sus deberes, Adrian diseñó e implementó una estrategia óptima de financiamiento para los programas de inversión de PREI Latin America, que incluían, pero no se limitaban, al levantamiento de deuda de dichos programas. Antes de asumir la posición de Director de Finanzas, Adrian fue Director de Gestión de la cartera de PREI Latin America en Brasil. Adrian fue miembro del Comité Ejecutivo de PREI Latin America y del Consejo de Administración de Paz Corp, un desarrollador residencial en Santiago, Chile. Antes de unirse a PREI Latin America, Adrian trabajó para Soros Real Estate Partners en Londres, donde analizó oportunidades de inversión en bienes raíces en Alemania, Francia, Suiza e Inglaterra. Antes de unirse a Soros Real Estate Partners, Adrian trabajó como analista de JP Morgan, en Nueva York y en Credit Suisse First Boston, en Buenos Aires, Argentina.

Mauricio Cárdenas (Consejero Independiente)

Mauricio ha servido en el Consejo Asesor Independiente de ALIGNMEX desde 2013. Mauricio es un líder con experiencia probada en la creación de nuevos negocios así como liderando grandes conglomerados internacionales. A lo largo de su carrera ha forjado una sólida reputación en cuanto a la creación de grandes marcas. En la actualidad Mauricio se desempeña como EVP de Expansión Internacional dentro de Dr. Pepper Snapple Group. En este puesto es responsable de la conceptualización, el diseño, el manejo del personal y de la implementación de la estrategia de expansión del grupo. Antes de unirse a Dr. Pepper Snapple Group Mauricio fue el encargado de Latino America dentro de MolsonCoors. En esta capacidad, fue el encargado de la expansión del grupo fuera de sus tres mercados principales (USA, Canadá y el Reino Unido), contando también con la responsabilidad del manejo del P&L. Dentro de sus deberes, Mauricio incluyeron la apertura de subsidiarias, la conformación de los equipos locales, la creación de oportunidades en Rusia y la India y la apertura de dos continentes antes no cubiertos por el grupo. Antes de unirse a MolsonCoors, Mauricio ocupó cargos directivos en Quaker Oats y Johnson & Johnson en la Ciudad de México.

José Castillo (Consejero Independiente)

José ha servido en el Consejo Asesor Independiente de ALIGNMEX desde 2013. José es fundador de Arquitectura 911sc, una firma de arquitectura independiente con sede en la Ciudad de México. La firma cuenta con experiencia en el diseño y construcción de viviendas y edificios residenciales, culturales, educativos y de infraestructura. En el año 2009, arquitectura 911sc, fue galardonado con el primer premio en el concurso para la creación del centro de artes escénicas en Guadalajara y en 2011 fue galardonado con el Premio Nacional de Vivienda. José es profesor invitado en la Graduate School of Design de la Universidad de Harvard, es autor de dos libros, "The Endless City" y "Reinventing Construction" y ha sido publicado en diversas publicaciones como el New York Times, Architectural Record y Artes de México. José es miembro del Sistema Nacional de Artistas de Conaculta y CONDUSE, se sienta en los consejos editoriales de Arquine, Cities and Urban Edge y es miembro del consejo de la Alfred Herrhausen Society de Deutsche Bank.

Xavier Haddad (Consejero Independiente)

Xavier ha servido en el Consejo Asesor Independiente de ALIGNMEX desde 2013. Xavier es EVP de Finanzas y Administración y accionista principal de Corporativo Helios S.A. de C.V., una sociedad mexicana con intereses en la industrial textil y el sector inmobiliario. La principal responsabilidad de Xavier es la planificación de presupuestos y del negocio. En esta capacidad Xavier dirige las actividades de inversión de la compañía así como el desarrollo y preparación de los presupuestos operativos. Impulsado por la fortaleza y el espíritu empresarial del grupo, bajo la dirección de Xavier, Helios comenzó el desarrollo de vivienda de interés social en los estados de Hidalgo, Puebla y el Estado de México y desarrollos residenciales y oficinas en la Ciudad de México. Xavier es miembro de consejos de varias de las empresas controladas o propiedad del grupo.

Jorge Rossell (Consejero Independiente)

Jorge ha servido en el Consejo Asesor Independiente de ALIGNMEX desde 2013. Jorge es el Presidente de Total Bank, un banco líder enfocado a la banca de primer piso en el sur de la Florida y miembro de Grupo Banco Popular Español. Banco Popular es el quinto mayor banco de España por valor de mercado con activos de EUR\$160,000 millones y una participación del 6.6% en el mercado español. Seis de sus catorce oficinas internacionales están en América Latina. En esta capacidad, Jorge es responsable de las decisiones ejecutivas y de gestión, coordinando las funciones de la entidad americana y su matriz española, incluyendo la supervisión, desarrollo y ejecución de los planes estratégicos de corto y largo plazo del banco. Además, Jorge supervisa las oficinas de representación de Grupo Banco Popular Español en América Latina, incluyendo México, Venezuela, Chile, Argentina, Brasil y República Dominicana. Antes de unirse a Total Bank, Jorge fue jefe de la banca mayorista de Banco Popular y gerente general de la división de inversiones de capital privado. En esta capacidad también estuvo a cargo de las divisiones corporativas y de mercados de capital.

4.6 Descripción del Negocio del Fideicomitente

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H Bis 3 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.

Constitución

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., se constituyó el día 10 de marzo de 2016, según se hace constar en escritura pública 48,014, otorgada ante la fe del Lic. Alfredo Ruiz del Río Prieto, notario público No. 141, actuando en el protocolo de la notaría 168, a cargo del Lic. Jorge Alfredo Ruiz del Río Escalante, ambas en la Ciudad de México cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México en el folio mercantil 553211-1 el 18 de marzo de 2016.

El Fideicomitente tiene como objeto principal promover, constituir, organizar, adquirir y administrar cualquier género de sociedades mercantiles o civiles con el objeto de ser la tenedora de inversiones y/o participaciones en cualquier género de sociedades mercantiles o civiles, así como el control y la gestión de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas.

Ausencia de Operaciones Previas

El Fideicomitente es una entidad sin operaciones previas relevantes. En virtud de lo anterior y de que el cumplimiento de las obligaciones en relación con los Certificados Bursátiles no depende del Fideicomitente, no se presenta información adicional del Fideicomitente con respecto a la descripción de su evolución, la estrategia general de negocio que ha seguido, ni una descripción esquemática de las principales inversiones en las que ha participado. Asimismo, se señala que no existe ni ha existido oferta pública alguna para adquirir el control del Fideicomitente o del Administrador y que, a su vez, no ha realizado oferta alguna para adquirir el control de compañía alguna.

Actividad Principal

El negocio del Fideicomitente consiste en promover, constituir, organizar, adquirir y administrar cualquier género de sociedades mercantiles o civiles con el objeto de ser la tenedora de Inversiones y/o participaciones en cualquier género de sociedades mercantiles o civiles, así como el control y la gestión de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas, así como llevar a cabo las operaciones de conformidad con la Regulación aplicable, entre las que se encuentra la constitución de cada Fideicomiso de cada una de las Emisiones al amparo del Programa, en su carácter de Fideicomitente de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Una descripción de ALIGNMEX, grupo al cual pertenece el Fideicomitente, se incluye en la sección "4. ALIGNMEX" del presente Prospecto.

Desempeño Ambiental:

Por la naturaleza de las actividades del Fideicomitente, no cuenta con una política ambiental.

Canales de Distribución

De acuerdo al objeto social del Fideicomitente, ésta sociedad no cuenta con canales de distribución y comercialización, y/o con algún método especial de ventas.

Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

El Fideicomitente es titular de las siguientes marcas:

Titular	Número de expediente	Número de Registro	Marca	Tipo	clase	Vigencia
ALIGNMEX REAL ESTATE CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V.	1489332	1567966	ONE COUNTRY, ONE GOAL	MARCA NOMINATIVA	36	26/05/2024
ALIGNMEX REAL ESTATE CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V.	1489331	1480416	SIRENTA	MARCA NOMINATIVA	36	26/05/2024
ALIGNMEX REAL ESTATE CAPITAL, S. DE R.L. DE C.V.	1429836	1434110	ALIGNMEX	MARCA MIXTA	36	07/11/2023

Asimismo, el Fideicomitente no ha celebrado contratos relevantes diferentes a aquellos que tienen que ver con el giro normal del negocio.

Principales Clientes

Debido al objeto social del Fideicomitente y, por la reciente creación, ésta no tiene dependencia en relación con alguna sociedad que pueda ser considerada como cliente.

Legislación Aplicable y Situación Tributaria

El Fideicomitente es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad mercantil y, por lo tanto, sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), el Código de Comercio, la LGTOC, Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), la Ley de Inversión Extranjera (LIE), así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

A esta fecha el Fideicomitente se encuentra al corriente con sus obligaciones fiscales.

Recursos Humanos

El Fideicomitente no tiene empleados. Las personas que laboran para el Fideicomitente y los Funcionarios Clave son empleados de ALIGNMEX Corporativo, S. de R.L. de C.V.

Información del Mercado

No existe información de mercado disponible respecto del Fideicomitente.

Estructura Corporativa

En la Sección “4. ALIGNMEX - 4.1. Historia y Desarrollo” de este Capítulo, se incluye información sobre la estructura corporativa de ALIGNMEX.

Descripción de los principales activos

A la fecha del presente Prospecto el Fideicomiso no ha realizado Inversión alguna ni tiene activos de importancia, por lo que no se proporciona información específica al respecto.

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente Prospecto, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. A la fecha, el Fideicomitente no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

Capital Social

El capital social de ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. es variable. La parte mínima fija del capital social, sin derecho a retiro, es de \$10,000.00 Pesos, representada por dos partes sociales propiedad de (i) Alignmex Real Estate Capital, S. de R.L. de C.V., con un porcentaje del 99.99% del capital social y, (ii) Alignmex Corporativo, S. de R.L. de C.V., con un porcentaje del 0.01% del capital social. Las Partes Sociales pueden ser de valor y categoría desiguales pero actualmente, las partes sociales confieren a los socios los mismos derechos y obligaciones.

Dividendos

El Fideicomitente no ha repartido dividendos ya que no se han obtenido utilidades debido a que no se han llevado a cabo operaciones. Asimismo, no se cuenta con una política de dividendos.

4.7 Estatutos Sociales y otros Convenios del Fideicomitente

ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada de capital variable el 10 de marzo de 2016. Las principales disposiciones de los estatutos sociales del Fideicomitente se describen a continuación.

Objeto Social de ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V.

Además de ser el Fideicomitente y el Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. tiene como objeto, entre otros: promover, constituir, organizar, adquirir y administrar cualquier género de sociedades mercantiles y civiles con el objeto de ser la tenedora de Inversiones y/o participaciones en cualquier género de sociedades mercantiles o civiles; así como el control y la gestión de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas;

Participar a través de cualquier medio legal en el patrimonio, tenencia de acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro título representativo en el capital social de cualquier tipo de sociedades mercantiles, civiles o de cualquier índole, nacionales o extranjeras, en las cuales la participación de la sociedad esté legalmente permitida, mediante la adquisición, venta, tenencia y administración de acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro tipo de título representativos del capital social de las mismas en las cuales participe la sociedad en su capital social.

Actuando como sociedad tenedora o controladora de la sociedad en la cual participe en su capital social.

En general, la celebración de toda clase de contratos, actos jurídicos o actividades comerciales permitidas por la ley que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social, pudiendo llevar a cabo toda clase de actos jurídicos, negocios u operaciones comerciales, por cuenta propia o de terceros, y en general, para ejercitar todos los actos que pudieran ser necesarios para llevar a cabo el objeto social, así como aquellos que pudieran ser de naturaleza auxiliar o incidental.

Del Capital Social y Partes Sociales

El capital social de ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. es variable. La parte mínima fija del capital social, sin derecho a retiro, es de \$10,000.00 Pesos, representada por dos partes sociales. Las Partes Sociales pueden ser de valor y categoría desiguales pero actualmente, las partes sociales confieren a los socios los mismos derechos y obligaciones.

Los estatutos sociales de ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. no establecen restricciones a la suscripción de partes sociales representativas de su capital social salvo por la cesión de partes sociales y admisión de nuevos socios, la cual deberá ser aprobada por los socios que representen la mayoría del capital social, y la restricción de que cualquier Persona extranjera que participe en el capital social de ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. deberá considerarse como mexicano respecto de las partes sociales de ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. que adquieran.

De las Asambleas de Socios

La asamblea de socios es el órgano supremo del Fideicomitente y tendrá la facultad de resolver y/o aprobar todos los asuntos del Fideicomitente. Las asambleas de socios se reunirán siempre en el domicilio social del Fideicomitente salvo en casos de caso fortuito o fuerza mayor. La asamblea de socios se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 meses siguientes a la clausura del ejercicio social. Las asambleas de socios podrán ser convocadas por el gerente único o los gerentes, por el comisario o consejo de vigilancia, o a petición de los socios de partes sociales representativas de por lo menos un 33% del capital social del Fideicomitente. Para ser admitidos a las asambleas de socios, los socios deberán estar inscritos como tales en el libro especial de registro de socios del Fideicomitente.

El gerente único, los gerentes, el comisario o el consejo de vigilancia o las personas que convoquen a una asamblea de socios enviarán la convocatoria respectiva por escrito y debidamente firmada a cada Socio a su domicilio correspondiente registrado en el libro especial de registro de socios del Fideicomitente, mediante correo aéreo certificado con acuse de recibo.

Las resoluciones de la asamblea de socios serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% del valor del capital social del Fideicomitente. Las resoluciones adoptadas sin celebrarse una asamblea de socios serán válidamente adoptadas por unanimidad de votos, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y estén firmadas por todos los Socios.

De la Administración

La administración de ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. estará a cargo de un gerente único o de un consejo de gerentes, según lo determine la propia asamblea de socios. Actualmente dicha administración está confiada a un gerente único.

El gerente único o el consejo de gerentes contarán, entre otras, con todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, sin limitación alguna. En su caso, tendrá también un poder para girar, aceptar y endosar en cualquier forma toda clase de títulos de crédito, así como para protestarlos, y celebrar operaciones de crédito, así como un poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión en nombre y representación del Fideicomitente. El gerente único o el consejo de gerentes, en su caso, tendrán las más amplias facultades para delegar los poderes que les fueron otorgados, sin que se entienda que por ello pierden sus facultades o poderes, así como revocar los poderes que han delegado. Ningún miembro del consejo de gerentes podrá, individual y separadamente, ejercitar los poderes mencionados, salvo autorización expresa del consejo de gerentes o de la asamblea de socios.

Otros Convenios del Fideicomitente

A la fecha del presente ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. no ha celebrado contrato o convenio alguno cuyos efectos sean los de retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso cualquier cambio de control en ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V. Asimismo, no existe fideicomiso o mecanismo alguno que establezca una limitante a los derechos corporativos que confieren las partes sociales que representan el capital social de ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V.

4.8 Auditores Externos

Los auditores externos del Fideicomitente son Mancera, S.C., Integrante de Ernst & Young Global Limited. Además de los servicios que prestan al Fideicomitente respecto de la auditoría de sus estados financieros así como la revisión de los informes mensuales y trimestrales, dichos auditores no prestan servicios adicionales al Fideicomitente. El Fideicomitente no cuenta con la opinión de experto independiente alguno respecto de las operaciones previstas en este Prospecto.

4.9 Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente no ha celebrado operaciones o créditos relevantes con Partes Relacionadas, salvo por los Documentos de la Emisión, por lo que (i) no existen transacciones ni créditos que se hayan llevado a cabo entre el Fideicomitente y Partes Relacionadas con el mismo, (ii) no se han otorgado financiamientos o celebrado operaciones con empresas sobre las cuales dicho Fideicomitente detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto, ni con sus accionistas, y (iii) no existen transacciones que en términos de las normas de información financiera aplicables, que se consideren operaciones con Partes Relacionadas.

4.10 Inversiones Comprometidas

En la búsqueda de maximizar los potenciales rendimientos para los inversionistas y apegándose a la estrategia de inversión propuesta, el Administrador previo a la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles podrá celebrar Inversiones respecto a determinados Proyectos de Vivienda para Renta y cualquier otra clase de Activo Inmobiliario que complemente y apoye la estrategia de vivienda, mismas que deberán cumplir los Lineamientos de Inversión y demás disposiciones aplicables de los Documentos de la Emisión.

Si el Administrador llegara a realizar alguna inversión previa a la Emisión Inicial, se anexará a los Documentos de Emisión el paquete de inversión correspondiente donde se mostrará que dicho activo objeto de inversión cumple con los Lineamientos Inversión y demás disposiciones aplicables de los Documentos de la Emisión.

En virtud de lo revelado anteriormente, las Personas que adquieran los Certificados Bursátiles consienten y aprueban dichas Inversiones para que el Fideicomiso adquiera dichos proyectos al costo de adquisición, más el “costo de acarreo” (*cost of carry*), por el periodo que va entre (i) el día que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias erogan recursos para la adquisición de los activos objetos de inversión, y (ii) el día que el Fideicomiso adquiera dichos activos objetos de inversión; en el entendido que dicho “costo de acarreo” (*cost of carry*) se refiere al costo financiero que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias haya tenido como resultado de haber usado sus propios recursos para financiar Inversiones. Para efectos de claridad el “costo de acarreo” (*cost of carry*) deberá calcularse conforme a lo siguiente:

$$\text{Costo de Acarreo} = ((\text{RPAI} * \text{TCC}) / 360) * \text{PCC}$$

En donde:

Recursos Propios de ALIGNMEX Invertidos (RPAI): Significa los recursos propios que ALIGNMEX o cualquiera de sus Afiliadas y/o Subsidiarias gaste como parte de la adquisición del Activo Inmobiliario.

Tasa Carrying Cost (TCC): Significa la tasa de interés anual aplicable al PCC para cubrir el costo financiero por el RPAI y que será equivalente al 9% en pesos.

Periodo Carrying Cost (PCC): Significa el periodo entre (i) el día en que el Administrador efectivamente desembolse los recursos para la realización de la Inversión, y (ii) el día que el Fideicomiso adquiera el Activo Inmobiliario.

5 INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

Información Financiera Seleccionada

El Fideicomitente es una sociedad sin antecedentes operativos y a la fecha no cuenta con información financiera.

Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomitente

El Fideicomitente es una sociedad sin antecedentes operativos y a la fecha no cuenta con información financiera.

6 CONSIDERACIONES FISCALES

Esta Sección es un resumen del tratamiento fiscal aplicable en México al Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y a los Tenedores de los Certificados, preparado por los asesores fiscales del Fideicomitente. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o venta de los Certificados. Todos los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal aplicable a los Certificados y sobre las consecuencias fiscales que pudieran tener por la adquisición, tenencia o venta de los Certificados. El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados, ya sea por cambios en las leyes fiscales, sus reglamentos o las reglas administrativas que emiten las autoridades fiscales. Ver la Sección “1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. Factores de Riesgo”. Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le es aplicable” de este Prospecto.

México ha firmado o está en proceso de negociación para firmar diversos tratados para evitar la doble tributación con diversos países, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la compra, mantenimiento o enajenación de los Certificados Bursátiles. Los potenciales compradores de nuestros Certificados Bursátiles deben consultar a sus asesores fiscales respecto de los efectos fiscales y aplicación de dichos tratados.

La siguiente descripción se basa en la apreciación del asesor fiscal del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa y no ha sido validada por persona o autoridad alguna. Es posible que la apreciación de dicho asesor fiscal y, en consecuencia, la referida descripción, no sea consistente con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras o de cualquier tercero. El régimen fiscal aplicable a cada tipo de inversionista, dependiendo de los distintos tipos de ingresos que puedan obtener, se analiza por separado. Se sugiere a los Tenedores de nuestros Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las leyes fiscales mexicanas, las leyes fiscales con jurisdicción distinta a la de México, así como los diversos tratados para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, en relación con la tenencia y enajenación de los Certificados Bursátiles.

Características fiscales del Fideicomiso

De conformidad con los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Fideicomiso, se espera que dicho Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, lo cual implica una otorga de transparencia en cuanto al régimen fiscal aplicable a los Tenedores de los Certificados Bursátiles en relación con los ingresos que genere el Fideicomiso. De conformidad con la ley aplicable, el Fideicomiso correspondiente pretende calificar como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, de forma tal que no esté obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que son aplicables a un fideicomiso empresarial, por lo que cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, ni cualquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o disposición de los Certificados Bursátiles) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la ley aplicable.

Si por el contrario, el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa fuera considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales de conformidad con la legislación mexicana, el Administrador instruirá al fiduciario del Fideicomiso respectivo a cumplir con las obligaciones previstas conforme a la LISR ante las autoridades competentes. Asimismo, si el Fideicomiso respectivo será considerado como un fideicomiso empresarial para efectos fiscales, la preparación de las declaraciones y cálculos del impuesto sobre la renta serán efectuados por el Administrador, por lo que dicho impuesto será pagado y enterado por el fiduciario del Fideicomiso aplicable con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Asumiendo la aplicación del régimen fiscal establecido en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, los Tenedores de los Certificados Bursátiles tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada caso, es decir, causarán el impuesto en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que se generen a través del Fideicomiso, tal

como si percibieran de manera directa los ingresos, aun cuando cada Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

El cumplimiento de las obligaciones de orden fiscal que en todo caso deriven del Fideicomiso de cada Emisión, serán estricta responsabilidad de los Tenedores, en su carácter de Fideicomitentes/Fideicomisarios y deberán de tributar en los términos de las disposiciones fiscales según corresponda, respecto de los ingresos que se obtengan a través de dicho Fideicomiso.

Para que los Tenedores determinen los efectos fiscales derivados de los ingresos generados a través del Fideicomiso de cada Emisión, cada Tenedor deberá atender a las reglas particulares previstas en las disposiciones fiscales, y aplicar el Título de la LISR que según les corresponda.

El tratamiento fiscal aplicable puede cambiar antes del vencimiento de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de dichos Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas aplicables a su situación particular.

La Fiduciaria tendrá la obligación de proporcionar la información necesaria a los Tenedores para que éstos puedan cumplir con sus obligaciones fiscales relativas a los ingresos generados a través del Fideicomiso. Los Tenedores serán los responsables sobre el cálculo y entero de los impuestos causados por los ingresos que se generen en el Fideicomiso.

En caso que los pagos que realice el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en términos de la Regulación aplicable estén sujetos al pago del impuesto al valor agregado, a dichos pagos se les adicionará la cantidad correspondiente del IVA que le sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la LIVA.

Cada Fideicomiso se dará de alta ante el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público conforme a las reglas que resulten aplicables, en su caso, como un fideicomiso pasivo a través del cual no se realizan actividades empresariales.

No obstante, en caso que el tratamiento fiscal previsto en la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya en el futuro no resultara aplicable al Fideicomiso, ya sea por incumplimiento a lo dispuesto en la regla 3.1.15. antes mencionada y/o como resultado de las actividades realizadas por el Fideicomiso de cada Emisión, el Fideicomiso calificaría como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales.

En los párrafos siguientes se describe el tratamiento fiscal que resultaría aplicable a los Tenedores por la tenencia de los Certificados Bursátiles, así como por la enajenación de dichos Certificados ya sea que el Fideicomiso de cada Emisión sea un fideicomiso transparente en términos de lo dispuesto por la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya ("Fideicomiso Pasivo"), o bien, ya sea que el Fideicomiso sea considerado como un fideicomiso a través del cual se realizan actividades empresariales de conformidad con el artículo 13 de la LISR ("Fideicomiso Empresarial").

Fideicomiso Pasivo

Efectos Fiscales de la Enajenación de los Certificados Bursátiles para el ISR y el IVA

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables y de conformidad con el criterio normativo 8/ISR/N emitido por las autoridades fiscales mexicanas, tendrá el tratamiento de intereses, la ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista. Es importante señalar que se entiende que el alcance de dicho criterio abarca todos los certificados de participación, siempre que sean de los colocados entre el gran público inversionista conforme a las reglas aplicables.

La ganancia obtenida en la enajenación de los Certificados Bursátiles calificará como interés, por tratarse de certificados colocados entre el gran público inversionista. Los posibles Tenedores de los Certificados Bursátiles

deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales particulares resultantes de la venta de dichos Certificados Bursátiles.

En materia de IVA, la enajenación de los Certificados Bursátiles se considerará una actividad exenta del pago de dicho impuesto al tratarse de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista.

Efectos Fiscales Derivados de la Tenencia de los Certificados Bursátiles para el ISR

Debido al régimen de transparencia para efectos fiscales aplicable a cada Fideicomiso, los Tenedores deberán tributar en los términos del régimen de la LISR que les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso de cada Emisión, como si éstos generaran de manera directa los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso conforme a lo previsto por la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, atendiendo a los momentos de acumulación que les corresponda conforme al Título de la LISR en el que tribute cada Tenedor; esto, con independencia de que el Fideicomiso de cada Emisión haya distribuido o no dichos ingresos a los Tenedores. De esta forma, los Tenedores se encontrarán sujetos al pago del ISR correspondiente respecto de los ingresos percibidos por el Fideicomiso en términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral no contribuyente del impuesto sobre la renta, una persona física residente en México o un residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, respectivamente, y aplicando las reglas que resulten aplicables a cada tipo de ingreso.

Personas Morales

Intereses

Los pagos de intereses generados a partir de valores que coticen entre el gran público inversionista constituyen un ingreso gravable para las personas morales que tendrán que acumularlo al resto de ingresos acumulables obtenidos en el ejercicio e incluirlos para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta. Asimismo, los intereses pagados estarán sujetos a una tasa de retención del 0.58% anualizado sobre el monto del capital que dé lugar al pago de dichos intereses. Las personas morales pueden acreditar el impuesto retenido, contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

Tratándose de pagos de intereses que se generen a partir de créditos otorgados a los Vehículos de Inversión, calificarán como un ingreso para las personas morales que deberán acumular al resto de los ingresos gravables obtenidos en el ejercicio, e incluirse para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

Las personas morales deberán acumular los intereses en el momento en que estos se devenguen, con independencia que hayan sido distribuidos por parte del Fideicomiso.

Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios en México

Las personas morales deben acumular los ingresos provenientes del arrendamiento de los Activos Inmobiliarios en México, a nivel de pago provisional y de la declaración anual. El ingreso se acumulará cuando se cobren total o parcialmente las contraprestaciones, o cuando éstas sean exigibles a favor de quien efectúe dicho otorgamiento, o bien, cuando se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada, lo que suceda primero.

Ingresos derivados de la enajenación de Activos Inmobiliarios ubicados en México

Las personas morales deben acumular los ingresos derivados de la enajenación de activos fijos y terrenos que obtenga el Fideicomiso de cada Emisión a través de Personas Promovidas a nivel del pago provisional y de la declaración anual del impuesto sobre la renta. La ganancia en la venta de terrenos se obtiene restando del precio de venta, el monto original de la inversión, el cual se podrá ajustar por el factor de actualización correspondiente. Tratándose de la enajenación de construcciones, las personas morales acumularán la ganancia correspondiente, para lo cual podrán deducir el saldo pendiente por deducir de los bienes enajenados.

El ingreso correspondiente deberá acumularse cuando se expida el comprobante fiscal, cuando se entregue materialmente el bien, o bien, cuando se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

Ganancias de Capital

Las personas morales mexicanas deben acumular las ganancias de capital derivadas de la venta de acciones emitidas por los Vehículos de Inversión a nivel de pago provisional y de la declaración anual, aun cuando dichas ganancias no hayan sido distribuidas por el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión a los Tenedores. La ganancia en la venta de acciones se obtiene restando del precio de venta, el costo fiscal de las acciones de que se trate. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 30% de impuesto sobre la renta sobre la ganancia obtenida. La ganancia en la venta de las acciones se incluirá para efectos de la determinación de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta, incluso cuando las ganancias no hubieran sido distribuidas por el fiduciario del Fideicomiso correspondiente, a los Tenedores, o bien, cuando dicho Fideicomiso no hubiera recibido el pago correspondiente.

Por otro lado, si el costo fiscal de las acciones excede el precio de venta de la operación, se obtendrá una pérdida fiscal. Las personas morales mexicanas pueden deducir la pérdida fiscal de la venta de acciones, contra la ganancia fiscal obtenida en la venta de otras acciones, llevadas a cabo dentro de los 10 años siguientes, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos.

No existe obligación de retener impuesto sobre la renta a las personas morales mexicanas que obtienen ganancias por la enajenación de acciones.

Dividendos

Las personas morales mexicanas no están obligadas a acumular los dividendos que reciban de otras personas morales mexicanas, ya que el ISR corporativo es pagado por la sociedad que distribuye el dividendo. El dividendo recibido incrementará el saldo de la cuenta CUFIN de la sociedad que recibe el dividendo hasta por dicho monto. Las personas morales sumarán al saldo de su CUFIN los dividendos percibidos de otras personas morales mexicanas.

Las personas morales residentes en México no son objeto del impuesto adicional del 10% sobre los dividendos distribuidos por sociedades mexicanas, el cual resulta aplicable desde el 1° de enero de 2014, respecto de dividendos pagados provenientes del saldo de la CUFIN generada a partir del ejercicio de 2014.

Personas Morales con Fines no Lucrativos

De conformidad con la Regulación aplicable, las SIEFORES están exentas del impuesto sobre la renta en México por la totalidad de los ingresos que perciban. No existe obligación de retener impuesto sobre la renta por: i) los intereses pagados a las SIEFORES, por los ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios en México, ni por los ingresos obtenidos por la venta de dichos Activos ni por las ganancias de capital derivadas de la venta de acciones.

Personas Físicas

Intereses

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, inscritos en el RNV, constituyen un ingreso para las personas físicas mexicanas que deberá acumularse en una base real (neta de inflación) al resto de ingresos acumulables obtenidos en el año. Las personas físicas mexicanas tendrán que acumular el interés real al momento en que sea percibido. Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público inversionista están sujetos a una retención de impuesto sobre la renta del 0.58% anualizado sobre el monto del principal que dé lugar al pago de intereses, conforme se realicen los pagos. Las personas físicas mexicanas tienen derecho a acreditar el impuesto retenido, contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

Respecto de los pagos de intereses efectuados por entidades que no sean consideradas como parte del sistema financiero, las personas físicas mexicanas deberán incluir los intereses reales como ingresos al resto de sus ingresos obtenidos en el ejercicio conforme se devenguen. La retención que se les efectúe a la tasa del 20% sobre los intereses nominales podrá ser acreditada por la persona física mexicana contra el impuesto sobre la renta que deba pagar en su declaración anual.

Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios en México

Los ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se consideran ingresos acumulables para las personas físicas mexicanas, a nivel del pago provisional y de la declaración anual. Las personas físicas mexicanas tienen derecho a acreditar los pagos provisionales de impuesto sobre la renta, contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

Ingresos derivados de la enajenación de Activos Inmobiliarios ubicados en México

Las personas físicas mexicanas deben acumular los ingresos derivados de la enajenación de bienes inmuebles que obtenga el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión. Para tales efectos, se deberán efectuar pagos provisionales por cada operación, aplicando sobre la ganancia que se obtenga conforme a la mecánica prevista en la LISR, la tarifa progresiva aplicable a personas físicas conforme a la mecánica prevista en la LISR para tales efectos.

El monto del impuesto sobre la renta pagado a nivel de pagos provisionales será acreditable para la persona física a nivel de la declaración anual.

Ganancias de Capital

Bajo el régimen general para venta de acciones fuera de bolsas de valores, las ganancias están sujetas a impuesto a una tasa progresiva máxima del 35% sobre la ganancia. En la medida que los adquirentes de las acciones sean residentes fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, estarán obligados a retener el 20% de impuesto sobre la renta sobre el monto total de la operación, como pago provisional. No obstante lo anterior, las personas físicas podrán efectuar un pago provisional menor en la medida en que la operación de venta de acciones sea dictaminada por contador público registrado en términos de la Regulación aplicable. El monto del impuesto sobre la renta pagado a nivel de pagos provisionales será acreditable para la persona física a nivel del impuesto anual.

Para efectos del impuesto sobre la renta anual, las personas físicas residentes en México deberán determinar la ganancia acumulable conforme a la Regulación aplicable. En caso de incurrir en pérdida fiscal, ésta se podrá aplicar conforme a un procedimiento particular para deducir la pérdida en el año en que se incurrió o en los tres siguientes.

Por otra parte, tratándose de la ganancia en la venta de acciones emitidas por sociedades mexicanas o extranjeras realizadas a través de bolsas de valores, a partir del 1º de enero de 2014, las personas físicas residentes en México están gravadas con una tasa del 10% sobre las ganancias obtenidas, siempre que cumplan ciertos requisitos. El pago de este impuesto se considera definitivo. Las ganancias o pérdidas netas se deben calcular por cada emisora. No hay obligación para los intermediarios financieros mexicanos que participen en estas operaciones de llevar a cabo alguna retención de impuestos, pero dichos intermediarios están obligados a calcular las ganancias o pérdidas netas y a proporcionar la información a las personas físicas residentes en México para que puedan determinar el impuesto a nivel anual. A ciertas operaciones, aun si son llevadas a cabo a través de bolsas de valores, no les resulta aplicable el régimen del 10% en cuyo caso, el impuesto se pagará bajo el régimen general aplicable a la venta de acciones referido en los párrafos anteriores.

Dividendos

Las personas físicas mexicanas están obligadas a acumular a nivel de la declaración anual, los dividendos que reciban de una compañía mexicana a nivel de la declaración anual. No obstante, las personas físicas mexicanas

tienen derecho a acreditar contra el impuesto sobre la renta anual, el impuesto sobre la renta corporativo pagado por la compañía mexicana que distribuyó el dividendo. El acreditamiento es aplicable en la medida en que la persona mexicana acumule a sus demás ingresos del ejercicio, el monto del dividendo piramidado que incluya el monto del impuesto sobre la renta corporativo.

Las personas físicas acumularan conforme al párrafo anterior, los dividendos que se perciban a través de fideicomisos, al momento en que dichos fideicomisos perciban los ingresos por dividendos.

Adicionalmente, a partir del 1° de enero de 2014, las personas físicas residentes en México están sujetas a un impuesto sobre la renta adicional del 10% sobre los dividendos que les distribuyan personas morales mexicanas. El impuesto se paga mediante retención efectuada por la persona moral que distribuye el dividendo, y se considera un pago definitivo. Sin embargo, si las utilidades distribuidas corresponden a utilidades que ya pagaron impuesto al 31 de diciembre de 2013 (saldo de CUFIN), el dividendo pagado no estará sujeto al impuesto adicional del 10%.

Cuando los dividendos se distribuyan a fideicomisos cuyos contratos estén celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, la fiduciaria será quien deba efectuar la retención.

Residentes en el Extranjero sin Establecimiento Permanente en México

Intereses

La legislación mexicana establece que los pagos de intereses que se generen de créditos otorgados a los Vehículos de Inversión estarán sujetos a una retención de impuesto sobre la renta a una tasa que oscila entre 4.9% y 35% sobre el monto de dichos intereses, dependiendo de la naturaleza y las características del receptor. Tratándose de pagos de intereses derivados de valores que coticen entre el gran público inversionista, inscritos en el RNV, estarán sujetos a una tasa de retención de 4.9%. Si el residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un tratado fiscal, el residente en el extranjero podrá solicitar se apliquen los beneficios del tratado para que se aplique una tasa menor de retención de impuestos, en su caso, para lo cual tendrá que proporcionar al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país de residencia fiscal de que se trate, o bien, presentar la certificación de la presentación de su última declaración anual.

Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios ubicados en México

Tratándose de ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país, tal es el caso de los Activos Inmobiliarios ubicados en México. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna. El impuesto deberá ser retenido por la institución financiera que actúe como depositario de los Certificados Bursátiles y que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados.

Cada Tenedor que sea residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada Tenedor, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un tratado para evitar la doble tributación.

En el caso particular del Tratado celebrado entre México y los Estados Unidos de América, cuando un residente en los Estados Unidos de América está sujeto al pago de impuestos en México por el arrendamiento de bienes inmuebles situados en México, puede optar en cualquier ejercicio fiscal por calcular el impuesto sobre la renta sobre una base neta, tal como si fuera atribuible a un establecimiento permanente en México, sujeto al cumplimiento de diversos requisitos que deberán revisar por parte de cada Tenedor.

Ingresos derivados de la enajenación de Activos Inmobiliarios ubicados en México

Tratándose de ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país, tal como es el caso de los Activos Inmobiliarios. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna, debiendo

efectuar la retención correspondiente la institución financiera que actúe como depositario de los Certificados Bursátiles y que preste el servicio de custodia y administración de dichos Certificados.

En caso que el residente en el extranjero tenga representante en el país y siempre que la enajenación se consigne en escritura pública, se podrá optar por pagar el impuesto a la tasa del 35% sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Los inversionistas que sean residentes de países que tienen tratados fiscales con México tienen derecho a aplicar los beneficios contenidos en dichos tratados, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra los ingresos obtenidos en otras ventas de inmuebles que generen el pago de impuestos en México.

Respecto de las enajenaciones que se consignen en escritura pública, no se requerirá la designación de un representante en el país para ejercer la opción a que se refiere el párrafo que antecede.

Cada Tenedor que sea residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores fiscales el régimen fiscal aplicable, toda vez que la tasa de retención podría variar en función de las características particulares de cada Tenedor, o bien, por la aplicación de los beneficios contenidos en un tratado para evitar la doble tributación.

Ganancias de Capital

Como regla general, México establece una retención del 25% sobre el ingreso bruto obtenido por la venta de acciones de empresas mexicanas fuera de bolsa para inversionistas residentes en el extranjero. Si el inversionista no obtiene ingresos sujetos a un régimen fiscal preferente ni reside en un país en el que rija un sistema de tributación territorial, dicho inversionista puede optar por pagar el impuesto a una tasa del 35% sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Los inversionistas que sean residentes de países que tienen tratados fiscales con México tienen derecho a aplicar los beneficios contenidos en dichos tratados, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra los ingresos obtenidos en otras ventas de acciones que generen el pago de impuestos en México.

Los inversionistas residentes en el extranjero que deseen acreditar su residencia fiscal en otro país para poder aplicar los beneficios de un tratado fiscal, deberán hacerlo mediante la presentación de un certificado de residencia expedido por la autoridad fiscal competente extranjera, correspondiente al ejercicio fiscal en el cual se obtiene el ingreso o bien, mediante un certificado de la presentación de la declaración anual del último ejercicio fiscal correspondiente. Asimismo, para aplicar los beneficios del tratado, los inversionistas deberán designar a un representante legal en México, entre otros requisitos que deberán revisarse caso por caso.

Por otra parte, tratándose de la ganancia en la venta de acciones emitidas por sociedades mexicanas a través de bolsas de valores, a partir del 1° de enero de 2014, los residentes en el extranjero están gravados con una tasa del 10% sobre las ganancias obtenidas por la venta de acciones emitidas por sociedades mexicanas realizadas a través de bolsas de valores, siempre que cumplan con ciertos requisitos. El impuesto se paga mediante retención efectuada por los intermediarios financieros que participen en cada una de estas operaciones, sin aplicar las pérdidas que se hubieran obtenido en operaciones previas. El pago de este impuesto se considera definitivo.

No obstante, en caso que el inversionista extranjero resida en un país con el que México tenga en vigor un tratado fiscal, la venta de acciones emitidas por sociedades mexicanas a través de bolsas de valores estará exenta del pago de impuesto sobre la renta, siempre que el inversionista presente al intermediario bursátil un escrito bajo protesta de decir verdad en el que señale que es residente en un país con el que México tiene celebrado un tratado fiscal, y proporcione su número de identificación fiscal emitido por la autoridades fiscales correspondientes.

Dividendos

A partir del 1° de enero de 2014, las personas residentes en el extranjero (personas morales y personas físicas) están sujetas a un impuesto adicional del 10% sobre los dividendos que les distribuyan sociedades mexicanas (salvo en el caso de fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que cumplan con ciertos requisitos). El

impuesto se paga mediante retención efectuada por la sociedad mexicana que distribuye el dividendo, y dicho pago se considera definitivo.

Cuando los dividendos se distribuyan a fideicomisos cuyos contratos estén celebrados de conformidad con las leyes mexicanas, la fiduciaria será quien deba efectuar la retención.

Debido a que el impuesto se causa a nivel del accionista, los beneficios incluidos en el tratado fiscal correspondiente podrían aplicarse (por ejemplo, una tasa de retención reducida), siempre que se cumplan todos los requisitos formales para aplicar dichos beneficios.

Como sucede en el caso de accionistas personas físicas residentes en México, si las utilidades sobre las cuales se distribuye dicho dividendos corresponden a utilidades que ya pagaron el impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2013 (CUFIN), el pago del dividendo no estará sujeto al impuesto adicional antes referido.

Fideicomiso Empresarial

Efectos fiscales derivados de la tenencia de los Certificados Bursátiles para el ISR

Debido a la naturaleza empresarial del Fideicomiso de cada Emisión, los Tenedores deberán tributar en los términos del régimen de la LISR que les corresponda, debiendo acumular a sus demás ingresos, el resultado fiscal o la pérdida fiscal que, en su caso, les reporte el Fideicomiso de cada Emisión en cada ejercicio en términos de lo dispuesto por la regla 3.1.16. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, atendiendo a las reglas particulares que les corresponda conforme al Título de la LISR en el que tributen, con independencia de que el Fideicomiso de cada Emisión haya distribuido o no el resultado fiscal a los Tenedores. De esta forma, los Tenedores se encontrarán sujetos al pago del ISR correspondiente en términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral no contribuyente del impuesto sobre la renta, una persona física residente en México o un residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, respectivamente, y aplicando las reglas que resulten aplicables a cada uno respecto del resultado fiscal que les reporte el Fideicomiso de cada Emisión.

Personas Morales

En cada ejercicio, el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión deberá reportar a los Tenedores personas morales el resultado fiscal o la pérdida fiscal generada, así como el monto de los pagos provisionales que se realicen por cuenta de dichos Tenedores.

Los Tenedores personas morales deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que el Fideicomiso de cada Emisión les reporte conforme al párrafo anterior pudiendo acreditar, en la proporción que corresponda, el monto de los pagos provisionales que hubieren efectuado por cuenta de éstos.

En caso de que se genere una pérdida fiscal a nivel del Fideicomiso de cada Emisión, solo podrá amortizarse contra las utilidades fiscales que los mismos obtengan en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

Personas Morales con Fines no Lucrativos

De conformidad con la Regulación aplicable, las SIEFORES están exentas del impuesto sobre la renta en México por la totalidad de los ingresos que perciban. De esta manera, las SIEFORES no estarán obligadas a pagar el impuesto sobre la renta en México por el resultado fiscal que les reporte el Fideicomiso.

Los pagos provisionales que se efectúen por cuenta de los Tenedores personas morales con fines no lucrativos (i.e., SIEFORES) podrán ser solicitados en devolución, al final de cada ejercicio, en la participación que corresponda.

Las SIEFORES deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de lo anterior.

Personas Físicas

En cada ejercicio, el fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión deberá reportar a los Tenedores personas físicas el resultado fiscal o la pérdida fiscal que se genere, así como el monto de los pagos provisionales que se realicen por cuenta de dichos Tenedores.

Los Tenedores personas físicas considerarán como ingresos por actividades empresariales la parte del resultado fiscal que les reporte el Fideicomiso de cada Emisión.

Los Tenedores personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que el Fideicomiso de cada Emisión les reporte conforme al párrafo anterior pudiendo acreditar, en la proporción que corresponda, el monto de los pagos provisionales que hubieren efectuado por cuenta de éstos.

En caso de que se genere una pérdida fiscal a nivel del Fideicomiso de cada Emisión, solo podrá amortizarse contra las utilidades fiscales que los mismos obtengan en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

Residentes en el Extranjero sin establecimiento permanente en México

De conformidad con la Regulación aplicable, se considera que los Tenedores residentes en el extranjero tienen establecimiento permanente en México por las actividades empresariales realizadas por el Fideicomiso de cada Emisión, por lo que deberán cumplir con las obligaciones previstas para tales efectos para los Tenedores personas morales.

Los Tenedores residentes en el extranjero que configuren establecimiento permanente en México deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que el Fideicomiso de cada Emisión les reporte, pudiendo acreditar, en la proporción que corresponda, el monto de los pagos provisionales que hubieren efectuado por cuenta de éstos.

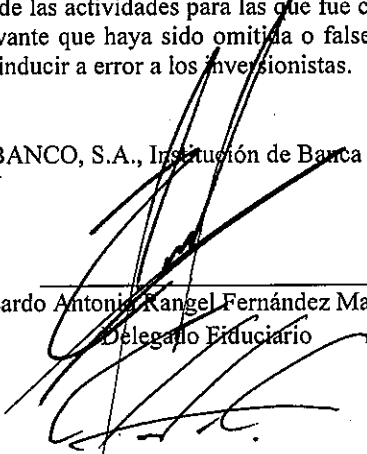
En caso de que se genere una pérdida fiscal a nivel del Fideicomiso de cada Emisión, solo podrá amortizarse contra las utilidades fiscales que los mismos obtengan en los 10 ejercicios siguientes hasta agotarla.

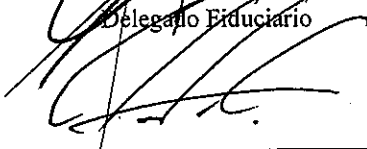
Cada Tenedor residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de configurar establecimiento permanente en México respecto de la aplicación de reglas específicas aplicables a su situación particular.

7. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

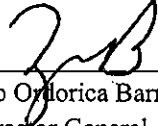
CI BANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple


Ricardo Antonio Kangel Fernández Macgregor
Delegado Fiduciario

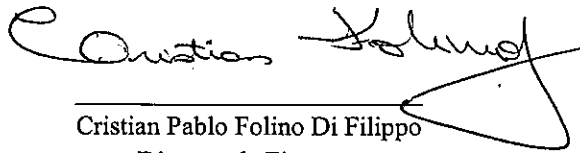

Eduardo Cavazos González
Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos, en su caso. 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.

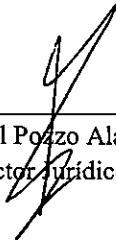
ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V.



Roberto Orlorica Barrera
Director General



Cristian Pablo Folino Di Filippo
Director de Finanzas



Diego del Pozzo Alarcón
Director Jurídico

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos del Programa 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, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública al amparo del Programa con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

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

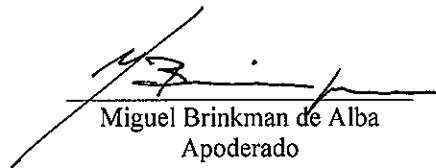


Paulina Ezquerza Marín
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos del Programa 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, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública al amparo del Programa con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

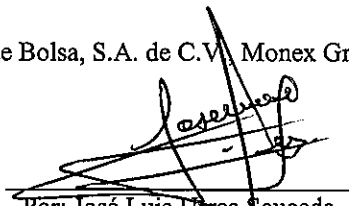
Interacciones Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Interacciones



Miguel Brinkman de Alba
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores que pretenden ser emitidos y aquella información relacionada con los contratos aplicables contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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

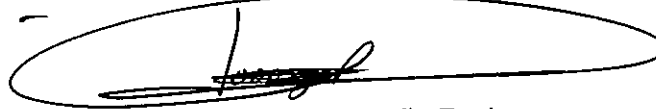


Por: José Luis Urea Saucedá
Cargo: Apoderado



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la Administración, las cuales se indican en mi informe de fecha 28 de abril de 2017, emitido a ALIGNMEX Res Manager I, S. de R.L. de C.V., que se me solicitó examinar y que se encuentran detalladas en el Anexo I del informe antes mencionado, incluido también como Anexo a este Prospecto (las "Aseveraciones de la Administración"), fue revisada de acuerdo con la Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relativa a las Aseveraciones de la Administración relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información relacionada a las Aseveraciones de la Administración que pudiera inducir a error a los inversionistas.


Mancera, S.C.,
Integrante de Ernst & Young Global Limited

A handwritten signature in black ink, enclosed within a hand-drawn oval. The signature is stylized and appears to read 'Jorge E. Peña Tapia'.

C.P.C. Jorge E. Peña Tapia
Socio y Apoderado Legal

Para efectos de la opinión legal adjunta a este Prospecto, (i) 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, y (ii) asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galicia Abogados, S.C.



Arturo Perdomo Jiménez
Socio

8 ANEXOS

8.1 Opinión legal

8.2 Reporte de Aseveraciones