

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 2
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No

Número de fideicomiso:

302791

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/302791 de fecha 10 de marzo de 2011, celebrado entre Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente y Administrador, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores.

Denominación de la institución fiduciaria:

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

Fideicomitente:

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

Fideicomisarios en primer lugar:

Los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

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

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

Clave de cotización:

VERTXCK

Resumen de las características más relevantes de los activos, derechos o bienes a fideicomitir:

- (a) la Aportación Inicial;
 - (b) el Monto Total de la Colocación;
 - (c) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiriera con motivo de las Inversiones;
 - (d) los derechos de crédito que origine o adquiriera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso;
 - (e) los Flujos;
 - (f) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
 - (g) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso;
 - (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; y
 - (i) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.
-

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de pago de principal, ni de intereses, a los Tenedores. Únicamente se harán distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles suficientes que integren el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y los Socios no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los

Certificados Bursátiles, salvo en el caso del fiduciario con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar al Fideicomitente, al Representante Común y/o al Fiduciario ni a sus respectivas subsidiarias o afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

Derechos que confieren los títulos fiduciarios y demás valores emitidos al amparo de un fideicomiso:

Cada Certificado Bursátil representa para su titular el derecho a recibir Distribuciones y pagos del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones y pagos, en los términos descritos en el Fideicomiso y en el Título. Los Certificados Bursátiles se pagarán únicamente con los recursos existentes en el Patrimonio del Fideicomiso.

Subordinación de los títulos, en su caso:

No existen series subordinadas

Lugar y forma de pago:

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

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

El Fideicomiso pretende estar sujeto al régimen contenido en los artículos 192 y 193 de la LISR, por lo que no tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de dicha ley. En este caso, los Tenedores de los Certificados Bursátiles causarían el impuesto sobre la renta que les corresponda por los ingresos que determine el Fiduciario, en los términos de la LISR. Cuando los Fideicomisarios sean personas físicas residentes en el país o personas residentes en el extranjero, la institución fiduciaria o, en su caso, el intermediario financiero que tenga la custodia y administración de los Certificados Bursátiles, deberá retenerles el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. Las personas que le paguen intereses a la institución fiduciaria por los financiamientos otorgados y los valores que tenga el Fideicomiso, o que adquieran de ella acciones de las sociedades promovidas no le retendrán impuesto sobre la renta por esos ingresos o adquisiciones. Respecto de la cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 188 de la LISR. La información contenida en el Reporte Anual respecto del régimen fiscal aplicable está basada exclusivamente en la opinión emitida por Chévez, Ruiz, Zamarripa y Cía, S.C. que se adjunta al Reporte Anual en la sección "7) Anexos", por lo que los posibles inversionistas deberán consultar dicha opinión para mayor detalle en relación con el régimen fiscal aplicable.

En su caso, dictamen valuatorio:

Esta información está incluida en el anexo a este reporte e incluye el informe anual del valuador 414 Capital Inc.

Serie [Eje]	11
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	No aplica
Serie	11
Tipo	1R Certificados de Capital de Desarrollo
Clave de pizarra	VERTXCK
Monto total	1,696,072,600
Número de valores	16,960,726
Valor nominal	100
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Plazo	3653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días equivalentes a aproximadamente 120 (ciento veinte) meses contados a partir de su fecha de emisión, que equivalen a aproximadamente 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión.
Fecha de vencimiento	2021-03-14
En su caso, número de series en que se divide la emisión	No aplica
En su caso, número de emisión correspondiente	Primera
Observaciones	No aplica

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Periodo que se presenta:

Ejercicio 2019

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS2] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS2] Información general.....	10
Glosario de términos y definiciones:.....	10
Resumen ejecutivo:.....	20
Factores de riesgo:.....	34
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	46
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	46
Destino de los fondos, en su caso:	46
Documentos de carácter público:.....	47
[416000-NBIS2] Estructura de la operación	48
Patrimonio del fideicomiso:	48
Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:.....	48
Contratos y acuerdos:.....	51
Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	88
Valuación:	88
Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	89
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:	91
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	93
[420000-NBIS2] La fideicomitente.....	94
Historia y desarrollo de la fideicomitente:	94
Actividad Principal:	95
Canales de distribución:	95
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	95
Principales clientes:.....	96
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	96

Recursos humanos:	96
Desempeño ambiental:	96
Información de mercado:	96
Estructura corporativa:	96
Descripción de los principales activos:	97
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	98
Acciones representativas del capital social:	98
Dividendos:	98
Reestructuraciones societarias, en su caso.:	98
Administradores y tenedores de los certificados:	99
Estatutos sociales y otros convenios:	105
Audidores externos de la fideicomitente:	107
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:	107
[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso	108
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	108
Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:	112
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:	122
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	122
Resultados de la operación del fideicomiso:	123
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:	123
Control Interno del fideicomiso:	123
[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente	124
Información financiera seleccionada de la fideicomitente:	124
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:	125
Resultados de la operación de la fideicomitente:	126

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....126

Control interno de la fideicomitente:126

[432000-NBIS2] Anexos133

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

“Activos de Inversión” significa cualquiera de los siguientes activos: (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii) derechos fideicomisarios de fideicomisos mexicanos que sean propietarios de bienes inmuebles localizados en México o certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por fideicomisos de los conocidos como FIBRAS; en el entendido, que el Fideicomiso únicamente podrá invertir, directa o indirectamente, en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRAS cuando éstos sean obtenidos como parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de las Sociedades Promovidas, por la venta o enajenación de Activos de Inversión, (iv) deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles), y (v) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iv) anteriores.

“Administrador” significa VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Administrador Sustituto” significa un administrador sustituto que cumpla con los Requisitos del Administrador Sustituto (cuyo término se define en el Contrato de Fideicomiso) y que haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración.

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

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

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

“Asamblea Inicial” significa la Asamblea de Tenedores que deberá celebrarse dentro de los 10 (diez) días siguientes a la fecha en que el Representante Común convoque a dicha asamblea (dicha convocatoria deberá realizarse a más tardar el día siguiente a la Fecha de Emisión, y en todo caso con anterioridad a la fecha en que realice la primer Inversión conforme a lo establecido en el Fideicomiso), en donde los Tenedores deberán discutir y resolver los asuntos previstos en el párrafo (f) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Auditor Externo” significa el auditor externo contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.

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

“Autorizaciones Requeridas” significa, con respecto de cada Inversión, la autorización de la Asamblea de Tenedores que se requiera de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.1(c), o la autorización del Comité Técnico que se requiera de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 (ñ) del Contrato de Fideicomiso.

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

“Calendario de Inversión” significa el calendario que como Anexo “K” se adjunta al Contrato de Fideicomiso, en el cual se establecen los plazos en los que el Administrador estima se deberán realizar las Inversiones así como las Desinversiones, en uno y otro caso, de conformidad con las instrucciones del Administrador.

“Caso de Incumplimiento” significa que ocurra cualquiera de los siguientes casos:

- i. que el Fideicomiso no haya comprometido la Inversión de por lo menos el 30% (treinta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones dentro de los 2 (dos) años siguientes a la Fecha de Emisión;
- ii. que el Fideicomiso no haya llevado a cabo la Desinversión de por lo menos el 30% (treinta por ciento) de las Inversiones en la fecha que sea 2 (dos) años antes de la Fecha de Vencimiento;
- iii. que ocurra una Causa de Remoción del Administrador;
- iv. que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso;
- v. que los Funcionarios Clave (o sus respectivos Suplentes Clave) dejen de dedicar la mayor parte de su tiempo laboral a ocuparse principalmente en atender los asuntos del Fideicomiso;
- vi. que dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador haya notificado al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común la muerte o incapacidad de un Funcionario Clave y de su Suplente Clave, el Comité Técnico no haya aprobado a la Persona que remplazará a dicho Funcionario Clave; y
- vii. que el Administrador, o cualquiera de sus Socios, no paguen el Compromiso del Administrador, a más tardar dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que el Administrador (o cualquiera de sus Socios) estuviere obligado a pagar dicho Compromiso del Administrador.

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

- (i) que el Administrador incurra en actos con dolo, mala fe, o negligencia grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, en la medida en que dichos actos resulten en un Efecto Adverso Significativo sobre los Certificados Bursátiles o el Fideicomiso y el Administrador no subsane dichos actos dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la fecha en que el Comité Técnico o el Representante Común notifiquen al Administrador la sentencia en primera instancia emitida por un tribunal jurisdiccional competente, en la que se determine la existencia de dichos actos;
- (ii) que el Administrador incumpla con sus obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso o en los Términos y Condiciones de Administración, en la medida en que dicho incumplimiento resulte en un Efecto Adverso Significativo sobre los Certificados Bursátiles o el Fideicomiso y el Administrador no subsane dicho incumplimiento actos dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la fecha en que el Comité Técnico o el Representante Común notifiquen al Administrador la sentencia en primera instancia emitida por un tribunal jurisdiccional competente, en la que se determine la existencia de dichos incumplimiento; y
- (iii) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador.

“Certificados Bursátiles” significa los certificados bursátiles fiduciarios emitidos por el Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, de conformidad con lo previsto en los Artículos 61, 62, 63 y 64 de la LMV.

“Circular Única” significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas el 7 de octubre de 2003, el 6 de septiembre de 2004, el 22 de septiembre de 2006, el 19 de septiembre de 2008, el 27 de enero de 2009, el 22 de julio de 2009 y el 29 de diciembre de 2009.

“CNBV” significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

“Comisión por Desempeño” significa la referencia colectiva a los pagos que se deban hacer al Administrador conforme a los incisos (iii), (iv) y (v) de la Cláusula 9.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

“Comité de Asesores Externos” significa un comité de asesores externos del Administrador que será establecido por el consejo de administración del Administrador para asistirlo en sus actividades, el cual estará conformado por especialistas en diversos sub-sectores inmobiliarios; en el entendido, que el Comité de Asesores Externos será convocado de tiempo en tiempo por el Administrador y presentará para beneficio del Administrador y de cualquier miembro del Comité Técnico o Tenedor que desee atender a la sesión, un resumen de las tendencias que se observan en el área de su respectiva especialidad.

“Comité Técnico” significa el comité técnico del fideicomiso, cuya integración, funcionamiento y funciones se describen en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Compromiso del Administrador” significa la obligación del Administrador de invertir, o a causar que sus Socios inviertan, un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto de Inversión de cada Inversión que el Fiduciario realice en los términos del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/302791 de fecha 10 de marzo de 2011 celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

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

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

“Contrato de Operación” significa, respecto de cualquier Inversión, el contrato de operación que celebre el Fiduciario con un Socio Operador en los términos descritos en el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Prenda sobre Dinero” significa el contrato de prenda que celebren el Fiduciario, como deudor prendario, con el Representante Común, para beneficio de los Tenedores, como acreedor prendario, en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, en virtud del cual el Fiduciario constituya una prenda en primer lugar y grado de prelación sobre el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del Fiduciario en favor de los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

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

“Criterios de Elegibilidad” significa los criterios que deberán cumplir las Inversiones, los cuales se listan en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “L”.

“Cuenta de Flujos” significa una subcuenta de la Cuenta General en la que el Fiduciario recibirá los Flujos de las Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Inversiones” significa una subcuenta de la Cuenta General en la que se depositarán los montos necesarios para hacer Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.3 (b) del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta del Administrador” significa la cuenta en Pesos abierta y mantenida por el Administrador a nombre del Administrador en Ixe Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Ixe Grupo Financiero, número 1622779-4, CLABE 03210000162277944, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” significa la cuenta en Pesos abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con el Capítulo IX del Contrato de Fideicomiso, en HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, número 6288117155, CLABE 021 180 06288117155 8, Beneficiario 302791 Fideicomiso HBMX para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

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

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

“Día Hábil” significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.

“Distribuciones” significa, con respecto a cada Fecha de Distribución, los pagos que realizará el Fiduciario en dicha Fecha de Distribución de conformidad con la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Emisión” significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, a los Términos y Condiciones de Administración, al Título, a los Contratos de Prenda, al Contrato de Colocación y a todos los anexos de dichos contratos, y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según sean modificados, renovados, prorrogados, reformulados o adicionados en cualquier momento.

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

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

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

“Emisión” significa la emisión de los Certificados Bursátiles de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

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

“Endeudamiento” significa el conjunto de pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) de conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Excedente de Efectivo” significa todos los montos depositados en la Cuenta General con excepción de los Montos Remanentes que el Fiduciario transferirá a la Cuenta de Flujos para ser distribuidos entre los Tenedores de conformidad con el inciso (c) de la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso, en la Fecha de Recalculo.

“Fecha de Amortización Anticipada” significa la fecha en que se lleve a cabo la amortización total de los Certificados Bursátiles con anterioridad a la Fecha de Vencimiento conforme a las Cláusulas 9.4 (b) o del Contrato de Fideicomiso.

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

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

“Fecha de Emisión” significa el Día Hábil en que los Certificados Bursátiles sean emitidos.

“Fecha de Recalculo” significa la fecha en que haya concluido el Periodo de Inversión, y que todas las Inversiones que el Fiduciario pueda realizar después de que el Periodo de Inversión hubiere concluido conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso hayan sido realizadas o desechadas de manera definitiva por el Fiduciario.

“Fecha de Terminación” la fecha en que los Certificados Bursátiles hayan sido amortizados en su totalidad y todos los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido distribuidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Fecha de Vencimiento” significa el día 14 de marzo de 2021 en el entendido, que en cualquier caso, si dicha fecha no es un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento será el Día Hábil siguiente.

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

“Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomitente” significa VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.

“Fiduciario” significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso.

“Fines del Fideicomiso” significa los fines del Fideicomiso descritos en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en bolsa al momento de realizar la inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Monto Total de la Colocación de conformidad con lo establecido en el Capítulo IX del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.

“Flujos” significa, respecto de cada Inversión, los recursos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario en la Cuenta de Flujos respecto de dicha Inversión de conformidad con la Cláusula 9.2(c) del Contrato de Fideicomiso, ya sea por medio de pagos de intereses, pagos de principal, amortizaciones, distribuciones, pagos de dividendos, o como resultado de la Desinversión de dichas Inversiones.

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

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

“Gastos de Emisión” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen o se hayan generado con motivo de la Emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitación, (i) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, el honorario correspondiente por la primera administración anual adelantada del Representante Común, así como los honorarios iniciales del Fiduciario, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse al Indeval por el depósito de los Certificados Bursátiles, (iv) los honorarios del Auditor Externo, (v) los honorarios de los demás auditores, consultores, asesores fiscales y abogados que hayan intervenido en la Emisión, incluyendo a los asesores contratados para facilitar el proceso de análisis y evaluación de los Certificados Bursátiles, (vi) los honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación (incluyendo gastos legales), y (vii) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

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

“Gastos de Mantenimiento” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo, (iv) los honorarios del Valuador Independiente, así como los gastos incurridos derivados de las valuaciones a que se refiere la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Administrador, al Fideicomiso o a cualquiera de las Sociedades Promovidas, (vi) los honorarios de los expertos que asesoren a la Asamblea de Tenedores y/o al Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, los costos y gastos relacionados con la asistencia de cualquier Tenedor a una sesión del Comité de Asesores Externos, (vii) los gastos incurridos por el Administrador en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, incluyendo, sin limitación, viáticos y gastos de viaje y demás gastos del Administrador incurridos en relación con inversiones potenciales (ya sea que las mismas sean o no consumadas), y con la

evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de cualquier inversión, todos los gastos del Administrador derivados del pago de impuestos, de litigios, de indemnizaciones y gastos derivados de seguros, así como los gastos y costos relacionados con el funcionamiento del Comité de Asesores Externos; en el entendido, que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero podrán incurrir estos gastos por adelantado y el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.3(a)(iii)(2) del Contrato de Fideicomiso, (viii) todos los gastos derivados de la elaboración de los Reportes y demás obligaciones de entrega de información por parte del Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, (ix) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (x) los gastos derivados de la Reserva de Gastos Especiales, (xi) los costos y cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, aquellas indemnizaciones a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y (xii) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Contraprestación por Administración, la Comisión por Desempeño, ni los Gastos de Inversión.

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

“Información Relevante” significa toda información de una emisora necesaria para conocer su situación real y actual en materia financiera, administrativa, operacional, económica y jurídica, y sus riesgos, así como, en su caso, la información del grupo empresarial al que pertenezca, independientemente de su posición en el grupo, siempre que influya o afecte dicha situación, y que sea necesaria para la toma de decisiones razonadas de inversión y estimación del precio de los valores emitidos por la propia emisora, conforme a usos y prácticas de análisis del mercado de valores mexicano, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2, Fracción XII de la Ley del Mercado de Valores.

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

“Instrucción de Inversión” significa la instrucción por escrito entregada por el Administrador al Fiduciario, una vez que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas con respecto de cualquier Inversión, mediante la cual le instruya al Fiduciario para que realice dicha Inversión.

“Inversión” significa una inversión en Activos de Inversión que realice el Fideicomiso a través de una Sociedad Promovida que, directa o indirectamente, invierta en Activos de Inversión de conformidad con los términos del Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

“Ley Aplicable” significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes,

decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

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

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

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

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

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

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente, (cuyo término se define en el Contrato de Fideicomiso), y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.

“Monto Bruto Destinado a Inversiones” significa la diferencia (a) del Monto Total de la Colocación; menos (b) los Gastos de Emisión y la Reserva de Gastos en la Fecha de Emisión.

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

“Monto Destinado a Inversiones” significa el monto depositado en la Cuenta General que será destinado a realizar Inversiones una vez que se hubieren pagado los Gastos de Emisión y una vez que se hubiere constituido la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en la Fecha de Emisión, cuyo monto deberá ser aprobado por el Comité Técnico.

“Monto Neto Invertido” significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de los montos que hayan sido transferidos de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 9.3 (b) del Contrato de Fideicomiso, siempre que dichas Inversiones no hayan sido Desinvertidas (total o parcialmente) en dicha fecha de determinación.

“Monto Total de la Colocación” significa el monto total obtenido de la Emisión en la Fecha de Emisión.

“Monto Total Invertido” significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de los montos que hayan sido transferidos de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 9.3 (b) del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Total Invertido Actual” significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de los montos que se hayan transferido de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 9.3(b) del Contrato de Fideicomiso cuyas Inversiones no hayan sido totalmente Desinvertidas en dicha fecha de determinación.

“Montos Remanentes” significa, en la Fecha de Recalculo, los montos calculados por el Administrador para que (i) la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración sean suficientes para cubrir los Gastos de Mantenimiento y la Contraprestación por Administración, en cada caso, hasta la Fecha de Terminación, (ii) el Fiduciario realice aquéllas Inversiones de Seguimiento que hayan sido identificadas por el Administrador y aprobadas por el Comité Técnico en dicha fecha, y (iii) el Fiduciario realice cualesquiera otros pagos relacionados con contingencias identificadas por el Administrador con respecto de las Inversiones en dicha fecha.

“Normas de Información Financiera” significa las Normas de Información Financiera según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo Mexicano para la Investigación de Normas de Información Financiera.

“Pago Preferente” significa el monto distribuible a los Tenedores conforme al inciso (ii) de la prelación de pagos prevista en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso.

“Parte Controladora” significa inicialmente el Administrador, y en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, el Representante Común.

“Patrimonio del Fideicomiso” significa (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto Total de la Colocación, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, (v) los Flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso; (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, y (ix) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

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

“Periodo de Inversión” significa el periodo que comienza en la Fecha de Emisión y termina en la fecha que sea el tercer aniversario de la Fecha de Emisión (es decir, el 14 de marzo de 2014); en el entendido, que en caso de que se extienda el Periodo de Inversión un año adicional conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso, el Periodo de Inversión terminará en la fecha que sea el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión (es decir, el 14 de marzo de 2015).

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

“Pesos” y “\$” significan la moneda de curso legal en México.

“Prenda sobre Dinero” significa el contrato de prenda que celebren el Fiduciario, como deudor prendario, con el Representante Común, para beneficio de los Tenedores, como acreedor prendario, en la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, en virtud del cual el Fiduciario constituya una prenda en primer lugar y grado de prelación sobre el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del Fiduciario en favor de los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Prendas” significa la referencia colectiva a las Prendas sobre Dinero.

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

“Proveedor de Precios” significa el proveedor de precios autorizado por la CNBV y que lleve a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles.

“Reporte Anual” significa el reporte anual que el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico a más tardar el 30 de junio de cada año calendario en los términos del Anexo N Bis 2 de las Circular Única.

“Reporte de Distribuciones” significa el reporte preparado por el Administrador, con por lo menos 6 (seis) días de anticipación a cada Fecha de Distribución en términos del modelo que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “H”, en el que se establezca (i) el monto de las Distribuciones a ser realizadas en la siguiente Fecha de Distribución con los fondos de la Cuenta de Flujos, según lo previsto en la Cláusula 9.4, del Contrato de Fideicomiso con base en el orden de prelación establecido en la misma, y (ii) la cuenta bancaria e información de transferencia necesaria para realizar las Distribuciones correspondientes.

“Reporte Mensual” significa el reporte preparado por el Administrador dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábles de cada mes calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “F”.

“Reporte Trimestral” significa el reporte trimestral a ser preparado por el Administrador y entregado al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en los términos del formato que se adjunta al Fideicomiso como Anexo “G”, el cual deberá contener la información prevista en la Cláusula 10.5 del Contrato de Fideicomiso.

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

“Representante Común” significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores.

“Requisitos para Endeudamiento” significa los requisitos con los que deberán cumplir los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas), según dichos requisitos se señalan en el documento que se adjunta al Fideicomiso como Anexo “C” y que cumplen con la regulación aplicable que haya sido emitida por el Banco de México.

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

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

“Reserva de Gastos Especiales” significa una reserva de \$10, 000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) que será utilizada para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones que soliciten los Miembros Independientes del Comité Técnico.

“Reservas” significa, colectivamente, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración.

“Retorno de Capital” significa el monto distribuible a los Tenedores conforme al inciso (i) de la prelación de pagos prevista en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“Sociedad Promovida” significa cualquier sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada constituida o creada conforme a la legislación mexicana cuyas acciones o partes sociales no se encuentren listadas en bolsa, o cualquier fideicomiso, a través del cual el Fiduciario invertirá en Activos de Inversión.

“Sociedad Subyacente” significa cualquier tipo de sociedad mercantil o Persona constituida o creada conforme a la legislación mexicana, cuyos títulos representativos de su capital social sean adquiridos por una Sociedad Promovida como Activos de Inversión.

“Socio Operador” significa, con respecto de cada Inversión, el desarrollador inmobiliario que en su caso sea señalado en el Memorándum de Inversión correspondiente a dicha Inversión y que celebre un Contrato de Operación con el Fiduciario

precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en dicho Memorándum de Inversión, según se describe en el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso.

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

“Socios” significa VERTEX Private Equity, S.A.P.I. de C.V. y AREA OP VERTEX, S. de R.L. de C.V., así como sus respectivos accionistas y socios, según sea el caso.

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

“Sub-sectores Inmobiliarios” significa cada uno de los siguientes sectores relacionados con el mercado inmobiliario: (i) comercial, (ii) industrial, (iii) residencial bajo, medio y alto, (iv) segundas casas, (v) turismo, (vi) terrenos y desarrollo de terrenos, (vii) desarrollos de usos mixtos, (viii) deuda subordinada, quirografaria y mezanine, (ix) préstamos existentes, (x) hoteles de turismo, y (xi) hoteles de negocios.

“Suplente Clave” significa el señor Héctor Sosa Herrera, o cualquier otro suplente de cada Funcionario Clave que sea nombrado por el Administrador mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común.

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

“Términos y Condiciones de Administración” significan los términos y condiciones de administración establecidos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Apéndice B, en el que se establecen las obligaciones del Administrador, adicionales a aquellas contenidas en el Contrato de Fideicomiso.

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

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

“Valor Nominal” significa, con respecto de cada Certificado Bursátil, un valor nominal de \$100.00 (cien Pesos, 00/100), según el mismo vaya siendo amortizado conforme a la Cláusula 9.4(c).

“Valuador Independiente” significa un valuador independiente contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicho valuador deberá ser una empresa profesional inmobiliaria reconocida y con prestigio nacional o internacional con la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones correspondientes.

Resumen ejecutivo:

El siguiente resumen ejecutivo se debe complementar con información más detallada que se incluye en el Prospecto.

Partes

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

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.	Fideicomitente y Administrador
	HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria	Fiduciario
	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México).	Intermediario Colocador
	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria	Representante Común

La Operación

El propósito de la operación es financiar el Plan de Negocios del Fideicomitente, esto es, financiar la inversión en Sociedades Promovidas que a su vez inviertan en Activos de Inversión de conformidad con lo previsto en los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de 16,711,350 Certificados Bursátiles con valor nominal de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.). Para instrumentar lo anterior, VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso irrevocable con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Representante Común. En dicho contrato se prevé como fin, entre otras cosas, que el Fiduciario emita, de conformidad con la LMV, los Certificados Bursátiles para ser ofrecidos al público inversionista.

Plan de Negocios, Calendario de Inversión y Diversificación

El objetivo final de VERTEX RE es crear, a través del Fideicomiso, un portafolio de activos inmobiliarios con inversiones en los diferentes Sub-sectores Inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el Periodo de Inversión para maximizar el potencial de valor al momento de desinvertirlo. El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de inversiones genera al momento de la venta de dichos activos (venta de activos generadores de renta estabilizados y/o venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado). Este portafolio se creará a través de la adquisición de Activos de Inversión preferentemente ya construidos o en proceso de construcción para reducir el espectro de riesgo que el desarrollo inmobiliario presenta, sobre todo en sus fases iniciales de conceptualización y obtención de factibilidades.

La estrategia de inversión de VERTEX RE, busca aprovechar las sub-valuaciones atípicas por las que pasan algunos Sub-sectores en el ciclo inmobiliario, como resultado de burbujas atípicas que se crearon durante los años pasados por la extensa duración de la etapa expansiva del ciclo inmobiliario en México.

Cada sub-sector reaccionará de manera distinta a la recuperación económica y VERTEX RE monitoreará constantemente el mercado para identificar dichas variaciones en el ciclo para enfocarse en activos inmobiliarios que muestren la mayor posibilidad de plusvalía o que puedan compensar adecuadamente al inversionista por su relación riesgo/retorno.

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

- Centros Comerciales
- Vivienda de primera residencia (Interés social, residencial medio y residencial)
- Vivienda vacacional (o de segunda residencia).

- Edificios de oficinas
- Edificios industriales
- Hoteles de negocios
- Hoteles de playa
- Desarrollos de Usos Mixtos
- Préstamos a las Sociedades Promovidas (Deuda)
- Préstamos en activos que ya generen renta (Deuda prendaria o subordinada)
- Préstamos de construcción en activos que vayan a generar renta (Deuda)
- Terrenos para el desarrollo

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

Calendario de Inversiones		
Año	Inversión Acumulada	
	Mínima	Máxima
1	15%	80%
2	30%	100%
3	50%	100%
(4)	75%	100%

Calendario de Desinversiones		
Año	Inversión Acumulada	
	Mínima	Máxima
4	10%	50%
5	10%	70%
6	30%	100%
7	30%	100%
(8)	30%	100%

*En base a la cláusula 6.5 el periodo de inversión y el de desinversión fue extendido por 1 año más con la aprobación correspondiente del Comité Técnico.

El Fideicomiso no podrá realizar Inversiones que excedan de los siguientes criterios de diversificación sin la autorización previa y por escrito del Comité Técnico:

- (a) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% (veinticinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido en una sola Inversión.
- (b) El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% (veinticinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido de manera indirecta en inmuebles, mediante la inversión en deuda o instrumentos de deuda.
- (c) El Fideicomiso no podrá mantener más del 20% (veinte por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido en Inversiones de Seguimiento.
- (d) El Fideicomiso no podrá mantener más del 30% (treinta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en un solo Sub-sector Inmobiliario (con excepción del Sub-sector Inmobiliario residencial bajo, medio y alto, en donde el Fideicomiso no podrá mantener más del 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones; en el entendido, que en caso de sobrepasar el 30% del Monto Destinado a Inversiones en dicho Sub-sector Inmobiliario, se deberá hacer través una tercera Inversión, misma que deberá ser aprobada por los Miembros Independientes del Comité Técnico y no podrá competir directamente con una Inversión existente en dicho Sub-sector Inmobiliario); en el entendido, además, que dicho monto podrá ser aumentado por el Administrador con la

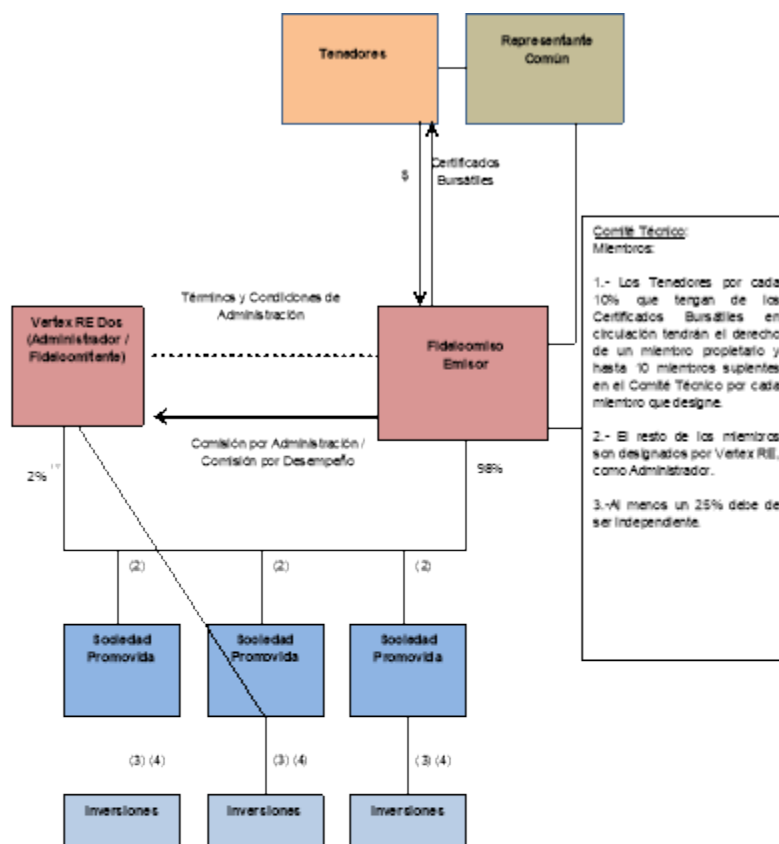
aprobación previa de la Asamblea de Tenedores la cual haya sido otorgada con el consentimiento de los Tenedores que representen el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

El Fideicomiso

El Fideicomiso es un vehículo de inversión cuyo propósito es, entre otros, invertir en Sociedades Promovidas que a su vez invertirán en Activos de Inversión. Para alcanzar dicho fin, los inversionistas contribuirán fondos al Fiduciario, quien a su vez emitirá los Certificados Bursátiles como contraprestación por dicha contribución. El Fiduciario invierte en Sociedades Promovidas de dos maneras, mediante la suscripción de acciones o partes sociales en el capital social de las mismas y mediante el otorgamiento de Préstamos a dichas Sociedades Promovidas. El Fiduciario, para garantizar las obligaciones a su cargo y a favor de los Tenedores, celebró, en su carácter de deudor prendario, con el Representante Común, en su carácter de acreedor prendario, la Prenda sobre Dinero y las Prendas sobre Acciones. Finalmente, las Sociedades Promovidas, con los fondos aportados por el Fiduciario y el Administrador, invertirán en Activos de Inversión.

Los Activos de Inversión podrán ser (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii) derechos fideicomisarios de fideicomisos mexicanos que sean propietarios de bienes inmuebles localizados en México o certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por fideicomisos de los conocidos como FIBRAS; en el entendido, que el Fideicomiso únicamente podrá invertir, directa o indirectamente, en certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por FIBRAS cuando éstos sean obtenidos como parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de las Sociedades Promovidas, por la venta o enajenación de Activos de Inversión, (iv) deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles), y (v) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iv) anteriores; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo Inversiones respecto de bienes inmuebles que califiquen como “ejidos” conforme a la Ley Agraria.

A continuación se presenta una descripción esquemática de la secuencia de la Emisión de los Certificados Bursátiles llevada a cabo, así como el aprovechamiento de Inversiones en Sociedad Promovidas:



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

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

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

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

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

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

Derechos de los Tenedores. Los Certificados cumplirán con las disposiciones aplicables establecidas en la LMV, la Circular Única de Emisoras, en el Reglamento Interior de la BMV y en las demás disposiciones aplicables. Para mayor información ver “3) LA FIDEICOMITENTE – a) Patrimonio del Fideicomiso – iii. Contratos y Acuerdos – Extracto del Contrato de Fideicomiso – Asamblea de Tenedores y Comité Técnico”, de este Reporte Anual.

Las Distribuciones En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá realizar las Distribuciones que el Administrador hubiere instruido en el Reporte de Distribuciones relativo a dicha Fecha de Distribución con los fondos depositados en la Cuenta de Flujos, las cuales se aplicarán en siguiente orden de prelación; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de los fondos depositados en la Cuenta de Flujos será notificado por escrito a la BMV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Representante Común con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos, mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, en su caso:

- i. Retorno de Capital. *Primero*, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea igual al Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (el “Retorno de Capital”).
- ii. Pago Preferente. *Segundo*, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 9% (nueve por ciento), sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos) capitalizada trimestralmente (el “Pago Preferente”).
- iii. Repartición 20/80. *Tercero*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso (b) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de (y) de los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii):
 - (a) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y
 - (b) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.
- iv. Repartición 80/20. *Cuarto*, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, atendiendo a la siguiente fórmula:
 - (a) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y
 - (b) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

Los cálculos necesarios para llevar a cabo las Distribuciones a que se refiere el presente párrafo anterior se realizarán utilizando en cada Fecha de Distribución las fórmulas descritas a continuación, según aplique:

1) Retorno de Capital

Pago de Retorno de Capital = $MIAN_n$

Dónde:

$MIAN_n$ significa el Monto Invertido Acumulado Neto del Período “n” y se basa en las siguientes definiciones:

“i” significa la tasa trimestral equivalente a la tasa anual de 9.0% en Pesos, es decir 2.1778%;

“B” significa la “Base de cálculo para la comisión por desempeño” (“B”) y se calcula como $B = \text{Monto Neto Invertido} + \text{Gastos Aplicables para el Retorno}$

$MIAN_n$ se calcula de la siguiente forma:

$MIAN_n$ es equivalente a B en el periodo 1 y se calcula de la siguiente forma para los periodos subsecuentes:

$$MIAN_n = B + RPC_{n-1}$$

RPC_{n-1} significa el Retorno Acumulado Capitalizado al periodo n-1 que se calcula de la siguiente forma para el periodo 1:

$$RPC_1 = (B \times i) - \text{Pago Preferente}_1$$

y se calcula de la siguiente forma del segundo periodo en adelante:

$$RPC_n = ((MIAN_n \times i) - \text{Pago Preferente}_n) + RPC_{n-1}$$

2) Pago Preferente

$$\text{Pago Preferente}_n = (\text{MIAN}_n) \times (i)$$

3) Repartición 20/80

Conforme a lo redactado en el inciso (iii) de la Cláusula 9.4.

4) Repartición 80/20

Hasta terminar de distribuir cualquier otro flujo de la Cuenta de Flujos, conforme a lo redactado en el inciso (iv) de la Cláusula 9.4.

Amortización.

(i) Amortización de Valor Nominal. Todas las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores conforme al punto 2.1.4 anterior, conforme al inciso (b) de la Cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso, así como el Excedente de Efectivo que sea distribuido a los Tenedores serán utilizados, primero, para amortizar el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles hasta el momento en que dicho Valor Nominal sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso) y, posteriormente, para hacer distribuciones adicionales a los Tenedores (sin que dichas distribuciones amorticen el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles). Los pagos para la amortización nominal de los Certificados Bursátiles se distribuirán a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles.

(ii) Amortización Total. La amortización total de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha que suceda primero de entre la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Amortización Anticipada. En cualquier caso, los pagos para la amortización total de los Certificados Bursátiles se distribuirán a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles.

(iii) Amortización Anticipada por Desinversión. El Administrador podrá determinar, mediante notificación por escrito al Fiduciario (cuya notificación deberá ser enviada como copia al Representante Común), una fecha después de que todas las Inversiones hayan sido Desinvertidas en la cual se amortizarán los Certificados Bursátiles en su totalidad con anterioridad a la Fecha de Vencimiento. El Representante Común anunciará dicha fecha a través de Emisnet, y notificará a Indeval, cuando menos con 10 (diez) Días Hábiles de anticipación.

(iv) Amortización Anticipada por Incumplimiento. En caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, a través del Representante Común, podrán decretar la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y a Indeval en los términos de la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

No existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

El Administrador

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

El Administrador es una sociedad, en cuyo capital social participa VERTEX Private Equity, S.A.P.I. de C.V. ("VERTEX PE"), y AREA OP VERTEX, S. de R.L. de C.V. ("AOPV"), una afiliada de Partners LP (antes Apollo Real Estate Investors LP y ahora Mack Real Estate Group), sociedad que ha invertido en bienes raíces a nivel global durante los últimos dieciséis años.

El Administrador estará autorizado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, directamente o mediante instrucciones por escrito al Fiduciario, excepto en los casos expresamente reservados al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores,

conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Para una descripción más detallada del Administrador y de sus accionistas, ver Apartado “3) LA FIDEICOMITENTE – c) Administradores y Accionistas” de este Reporte Anual.

Contraprestación por Administración

Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tiene derecho a recibir la Contraprestación por Administración a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Terminación. La Contraprestación por Administración se paga al Administrador en la Cuenta del Administrador por adelantado en forma trimestral, la cual comenzó a pagarse en la Fecha de Emisión y se paga posteriormente el primer día de cada mes calendario.

La Contraprestación por Administración consistirá en una cantidad equivalente a (i) un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) del Monto Bruto Destinado a Inversiones, calculado mes a mes, más el IVA aplicable durante el Periodo de Inversión; y (ii) desde la fecha en que termine el Periodo de Inversión y hasta la Fecha de Terminación, un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) del Monto Total Invertido Actual, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; en el entendido, que la Contraprestación por Administración pagadera trimestralmente al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso deberá ser ajustada cada año calendario para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México.

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito que, en lugar de pagar al Administrador la Contraprestación por Administración en la fecha en que ésta sea pagadera conforme a la Cláusula 6 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario mantenga los fondos correspondientes a dicha Contraprestación por Administración en la Cuenta del Fideicomiso que corresponda, y aplique dichos fondos para el pago de Compromisos del Administrador respecto de Inversiones que haga el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que una vez aplicados dichos fondos al pago de algún Compromiso del Administrador, el Administrador tendrá derecho de instruir al Fiduciario para que deposite en la Cuenta del Administrador la diferencia entre el monto utilizado para pagar dicho Compromiso del Administrador y la Contraprestación por Administración debida al Administrador que corresponda, si la hubiere.

Comisión por Desempeño.

El Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, la Comisión por Desempeño según se establece en la Cláusula 9.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

Compromiso del Administrador.

El Administrador deberá invertir, o causar que sus Socios inviertan, un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto de Inversión de cada Inversión que el Fiduciario realice. Para dichos efectos, el Administrador o el Socio correspondiente, según sea el caso, (a) suscribirá o adquirirá el 5% (cinco por ciento) de las acciones o partes sociales de dichas Sociedades Promovidas y, a discreción del Administrador, (b) ya sea (i) otorgará un préstamo a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto de Inversión que conforme al Memorándum de Inversión deba ser invertido en la Sociedad Promovida como deuda, el cual deberá contener los mismos términos y condiciones que el Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario por el 95% (noventa y cinco por ciento) restante, o (ii) aportará recursos a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto de Inversión que deba ser invertido como deuda de cualquier otra manera que le otorgue los mismos derechos económicos y de prelación que los del Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario por el 95% (noventa y cinco por ciento) restante. El Administrador o sus Socios, según sea el caso, deberán conservar el Compromiso del Administrador correspondiente invertido en la Sociedad Promovida correspondiente y únicamente lo podrán desinvertir de manera simultánea con la Desinversión que realice el Fiduciario. El Administrador o sus Socios, según sea el caso, deberán acreditar la inversión del Compromiso del Administrador en la Sociedad Promovida que corresponda ante el Comité Técnico y el Representante Común mediante la entrega de una certificación emitida por el secretario del consejo de administración de dicha Sociedad Promovida.

Destitución del Administrador con Causa

El Administrador podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador. En ese caso, la Asamblea de Tenedores podrá, mediante resolución adoptada con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, (i) declarar los Certificados Bursátiles vencidos anticipadamente de conformidad con la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, o (ii) designar a un Administrador Sustituto que sea una Persona que pueda actuar como administrador conforme a la Ley Aplicable y que cumpla con los Requisitos del Administrador Sustituto (dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso); en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un Administrador Sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración con el Fiduciario y el Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en los presentes Términos y Condiciones de Administración y en el Contrato de Fideicomiso (un “Contrato de Administración”).

Destitución del Administrador sin Causa

El Administrador podrá ser removido sin causa por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un Administrador Sustituto haya sido designado en dicha Asamblea de Tenedores, dicho Administrador Sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

Si el Administrador es removido (con causa o sin causa) tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración y a todas las Comisiones por Desempeño generadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, las cuales serán pagaderas dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador.

A partir de la remoción del Administrador, el Administrador removido además tendrá derecho a (1) todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado a partir de la fecha que surta efectos su remoción y hasta la Fecha de Terminación por un máximo de tres años; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán utilizando el valor presente neto de la Contraprestación por Administración aún por cobrar usando como tasa de descuento la TIEEa 28 (veintiocho) días, vigente en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y (2) una comisión que se calculará como si fuera la Comisión por Desempeño, asumiendo que todas las Inversiones han sido objeto de Desinversión a su valor de mercado (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio propuesto por el Administrador y aprobado por la mayoría de los miembros del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y los recursos obtenidos de dicha Desinversión son distribuidos a los Tenedores y al Administrador de conformidad con la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador o sus Socios tendrán el derecho (mas no la obligación) de vender al Fiduciario, y el Fiduciario tendrá la obligación de adquirir del Administrador o sus Socios, las acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos que el Administrador o sus Socios hayan obtenido en virtud de la inversión del Compromiso del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, al precio que resulte mayor entre (y) el costo incurrido por el Administrador o sus Socios para invertir el Compromiso del Administrador en los términos de dicha Cláusula 4.2, y (z) el valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador, según sea el caso (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio propuesto por el Administrador y aprobado por la mayoría de los miembros del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto).

Órganos de Gobierno del Fideicomiso.

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

Funcionarios Clave

Los Funcionarios Clave del Administrador dedicarán la mayor parte de su tiempo laboral a ocuparse principalmente en atender los asuntos del Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Inversiones y logre los objetivos de inversión en las fechas previstas en el Calendario de Inversión. Los Funcionarios Clave serán Adrián Aguilera Pineda y Ricardo Zúñiga Massieu.

Socios Adicionales

Socios Operadores. En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador o un Socio Pasivo, en dicha Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Operador un contrato de operación (cada uno, un “Contrato de Operación”) precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Participación en el Capital Social de las Sociedades Promovidas. Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo participe en el capital social de la Sociedad Promovida correspondiente como accionista o como socio, según sea el caso, en los porcentajes y de conformidad con los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado.

Servicios del Socio Operador. En caso de que una Inversión cuente con un Socio Operador, dicho Socio Operador podrá prestar a la Sociedad Promovida correspondiente servicios inmobiliarios (incluyendo, sin limitación, servicios para la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles, asesoría para la contratación de deuda, y asesoría de banca de inversión para venta, colocación o bursatilización de sus propiedades o flujos) de conformidad con lo establecido en el Contrato de Operación correspondiente, en los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado; en el entendido, que la prestación de dichos servicios y la contraprestación a pagar por los mismos deberán ser en términos de mercado y en condiciones que no sean menos favorables para el Fideicomiso que aquéllas que el Fideicomiso hubiese podido obtener si dichos servicios los hubiere contratado con un tercero que goce de reconocido prestigio en México en la materia de que se trate.

Premio por Desempeño. Los Contratos de Operación podrán prever que el Socio Operador respectivo tenga derecho a recibir un premio por el desempeño de la Sociedad Promovida correspondiente, el cual sería generado si se cumplieran o se excedieran ciertos parámetros económicos que se acuerden en el Contrato de Operación respectivo y el cual debería ser pagado al Socio Operador a través de la Sociedad Promovida; en el entendido, que los términos y condiciones pactados en el Contrato de Operación respectivo respecto de dichos premios deberán ser iguales que los detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Socios Pasivos. En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Pasivo en dicha Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Pasivo los contratos necesarios para documentar la participación de dicho Socio Pasivo en la Inversión correspondiente, en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Memorándum de Inversión.

Cada una de las potenciales inversiones que el Administrador pretenda llevar a cabo deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad. Conforme a lo anterior, una vez que el Administrador identifique una oportunidad de inversión, el Administrador deberá elaborar un Memorándum de Inversión que cubra por lo menos los siguientes aspectos: (a) un

análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier Socio Operador, así como con cualquier Socio Pasivo, que pudiera ser parte de la Inversión en la Sociedad Promovida correspondiente. El Administrador procurará que las Inversiones que proponga otorguen a la Sociedad Promovida a través de la cual se realice la Inversión la titularidad del 100% (cien por ciento) de los Activos de Inversión que sean objeto de dicha Inversión (con excepción de una participación nominal de \$1.00 (un Peso, 00/100) en el capital social de alguna Sociedad Subyacente a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Fracción I del Artículo 89 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la cual deberá ser adquirida por el Administrador o sus Socios); en el entendido, que el Fideicomiso podrá realizar Inversiones respecto de las cuales dicha Sociedad Promovida no adquiera la titularidad del 100% (cien por ciento) de los Activos de Inversión que sean objeto de dicha Inversión o el control sobre dichos Activos de Inversión o sobre las Sociedades Subyacentes respectivas.

Endeudamiento

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

Inversión de dicha Inversión, siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

(a) Nivel de Apalancamiento. El Endeudamiento del Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) en ningún caso podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso (el “Límite de Apalancamiento”). Para determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso, se tomarán en cuenta las cantidades en efectivo depositadas en las Cuentas del Fideicomiso más el valor de mercado de las

Inversiones del Fideicomiso; en el entendido, que para determinar el valor de mercado de cada Inversión, el Administrador considerará el que resulte mayor entre (i) el valor al que se adquirió el Activo de Inversión de la Inversión respectiva, y (ii) el valor de mercado de los Activos de Inversión de la Inversión respectiva arrojado en el avalúo más reciente practicado respecto de dichos Activos de Inversión de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 10.4. del Contrato de Fideicomiso

(b) Características de Pasivos. Los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso deberán en todo momento cumplir con los requisitos que se señalan en el documento que se adjunta al Contrato como Anexo “C” (los “Requisitos para Endeudamiento”) y con la regulación aplicable que haya sido emitida por el Banco de México.

(c) Refinanciamiento. Cualquier pasivo asumido por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) para refinanciar un pasivo asumido conforme a la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso computará como Endeudamiento para la limitación de apalancamiento a que se refiere el inciso (a) anterior; en el entendido, que el pasivo que haya sido refinanciado o que se pretenda refinanciar no computará como Endeudamiento para efectos de dicha limitación de apalancamiento con respecto de cualquier financiamiento posterior que adquiera el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso.

(d) Autorización de la Asamblea de Tenedores. Cuando los pasivos que vayan a ser adquiridos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso excedan del Límite de Apalancamiento o no cumplan con los Requisitos para Endeudamiento, el Fideicomiso deberá contar con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores para incurrir en dichos pasivos.

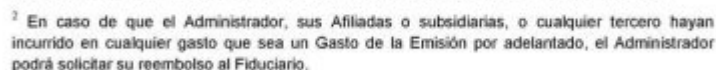
(e) Fianzas; Garantías; Cartas de Crédito. En relación con cualquier fianza, garantía o carta de crédito otorgada por el Fiduciario conforme a la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso en beneficio de un tercero o de una Sociedad

Promovida, en caso de que el Fiduciario realice pagos al acreedor de dicho tercero o Sociedad Promovida y dicho tercero o la Sociedad Promovida que corresponda no devuelva al Fiduciario los montos pagados dentro de un periodo de 6 (seis) meses, los pagos realizados por el Fiduciario serán considerados como Gastos de Inversión de la Inversión relacionada con dicha fianza o carta de crédito a partir de la fecha en que el Fiduciario hubiere realizado dichos pagos.

(f) Endeudamiento en Dólares. Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, asumir pasivos conforme a la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso en Dólares con el objeto de invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares; en el entendido, que en ningún caso podrá el Fideicomiso directamente asumir pasivos en Dólares conforme a la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso sin que lo anterior limite la posibilidad de que el Fideicomiso garantice el pago de obligaciones denominadas en Dólares a cargo de Sociedades Promovidas en los términos previstos en el Contrato.

Cuentas y Flujos durante la vida del Fideicomiso.

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



Desempeño de los activos

La parte restante del patrimonio del Fideicomiso es dinero en efectivo depositado en la Cuenta General más las reservas que a continuación de mencionan. Este dinero está invertido en Inversiones Permitidas.

Reporte de Saldos al 31 de Diciembre de 2019	
Pesos	
Cuenta General ^(o)	39,395,068
Cuenta – Reserva de Mantenimiento	8,800,228
Cuenta – Reserva de Administración	191,416

Cuenta – Cuenta de Flujos	1,792
Total Fideicomiso número F/302791	\$48,388,504

(1) La Reserva de Gastos Especiales de \$ 10, 000,000.00 Pesos está completa.

En la tabla que a continuación precede podremos ver a detalle el comportamiento en las sociedades subsidiarias del fideicomiso.

	Residencial Cuajimalpa	Residencial GDL	VHG Promotora Iztacalco	VRX Centenario Comercial	VRX Centenario Residencial
Activos	539,086,524	698,295,449	78,497,851	911,968,463	267,427,709
Pasivos	405,301,799	619,080,288	18,936,521	745,666,961	179,155,163
Capital	133,784,725	79,215,161	59,561,330	166,301,502	88,272,546
Ingresos en el Periodo	144,239,354	17,413,677	291,316	17,536,347	123,732
Gastos en el Periodo	-69,890,026	-13,679,243	-122,553,647	-179,743,595	-3,467,969

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Composición de los Activos Diciembre 2019						
Nombre de la Inversión	Tipo de Propiedad - Subsector	Fecha Inversión Inicial	Deuda	Capital Invertido a la fecha	Total Comprometido	Porcentaje de participación
Residencial Cuajimalpa	Residencial	Enero 17, 2013	\$ 140,000,000	\$ 190,000,000	\$ 190,000,000	86%
Residencial GDL	Residencial	Febrero 15, 2013	\$ 193,010,586	\$ 187,656,541	\$ 190,000,000	95%
VHG Promotora Iztacalco	Residencial	Julio 12, 2013	\$ -	\$ 200,510,185	\$ 200,510,185	81%
VRX Centenario Comercial	Centro Comercial	Noviembre 26, 2013	\$ 530,000,000	\$ 305,367,787	\$ 305,367,787	95%
VRX Centenario Residencial	Residencial	Febrero 2, 2015	\$ 108,118,400	\$ 104,500,000	\$ 104,500,000	95%
Total			\$ 971,128,986	\$ 988,034,512	\$ 990,377,972	

Variación en saldo y en número de activos

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Número de Activos	0	1	6	6	7	7	5	5	5
Inversión	0	163,162,500	605,469,266	841,188,330	1,151,749,351	1,284,553,651	872,148,302	983,816,725	988,034,512
Saldo en las Cuentas									
Saldo en Cuenta General	1,389,285,375	1,224,754,317	762,731,291	542,522,686	279,990,961	151,280,746	150,052,290	29,840,157	39,395,068
Saldo en Cuenta de Mantenimiento	104,396,999	103,067,310	102,661,984	99,562,725	35,078,956	5,060,889	5,256,499	2,994,172	8,800,228
Saldo en Cuenta de Administración	144,605,704	113,480,741	78,849,168	40,877,045	17,409,099	8,201,922	15,523,743	178,001	191,416
Saldo en Cuenta de Flujos				21,591,537	4,394,934	44,422,316	1,155,625,545	33,978,976	1,792
	1,638,288,077	1,441,302,368	944,242,443	704,553,993	336,873,950	208,965,873	1,326,458,077	66,991,307	48,388,504

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Los activos existentes son las inversiones de desarrollo Residenciales en Guadalajara, Cuajimalpa e Iztacalco, Centro Comercial en el Distrito Federal, y no existe incumplimiento alguno hasta el momento.

Garantías sobre los activos

Al cierre de este ejercicio ya no se tiene ninguna garantía con algún banco.

Cargas y limitaciones

Por el momento ninguno de nuestros activos se encuentra sujeto a algún gravamen, limitación, carga, hacer una descripción de ésta desarrollando sus características principales.

Sociedades de Inversión

A la fecha de este reporte, se tiene las siguientes inversiones:

- Desarrollo Residencial que consta de tres fases en el Distrito Federal el cual comenzó construcción de la primera fase en el último trimestre del 2014, se espera terminar venta de proyecto a finales del 2020.
- Desarrollos Residenciales en la ciudad de Guadalajara el cual uno de ellos inicio su construcción en abril de 2013 y se finalizó en el último trimestre del 2016. En cuanto al segundo proyecto se comenzó construcción julio del 2015 y se espera finalizar en el primer semestre del 2021.
- Desarrollo Residencial que consta de dos fases ubicado en la ciudad de México el cual se encuentra en fase de Construcción, sin embargo actualmente se encuentra clausurado y se espera reactivar a lo largo del 2020.
- Desarrollo de centro comercial en la ciudad de México el cual se encuentra construcción y se espera finalizar en Noviembre del 2017. Se hizo una apertura de una primera fase en Diciembre del 2016 y se espera vender el proyecto de manera anticipada en el 2020.
- Desarrollo Residencial que consta de cuatro fases ubicado en la ciudad de México el cual se iniciara construcción de la primera fase en Julio del 2017 y se espera finalizar en el primer trimestre del 2021.

Factores de riesgo:

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

Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles

No existe la obligación de pago de principal ni de intereses

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

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

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles.

Actualmente no existe un mercado secundario respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como, el nivel de las tasas de interés. No puede asegurarse que se podrá desarrollar un mercado secundario para los Certificados Bursátiles o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores. Por lo anterior, los Tenedores deberán estar preparados para detentar los Certificados Bursátiles hasta su vencimiento y asumir todos los riesgos derivados de los mismos.

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

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

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

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

Imposibilidad de valorar los Certificados Bursátiles al momento de la colocación.

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

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

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

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en Unidades de Inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles en la Fecha de Liquidación. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

Factores de Riesgo relacionados con la estructura del Fideicomiso

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

En el caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles podrán decretar la amortización anticipada de los mismos, en cuyo caso el Fiduciario deberá vender o de otra forma liquidar el Patrimonio del Fideicomiso o parte del mismo o los derechos o intereses en el mismo, de conformidad con las reglas previstas en el Contrato de Fideicomiso (Ver Apartado “2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — a) Patrimonio del Fideicomiso — iii. Contratos y Acuerdos — iii. Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Reporte Anual). No es posible asegurar que de materializarse este escenario habrá interés para adquirir las acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Promovidas o, que de haberlo, el precio al cual el Fiduciario pueda realizar dicha venta corresponda con el valor de mercado de las mismas. En este caso, es probable que el valor de mercado de las acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Promovidas liquidadas anticipadamente sea inferior al valor que tendrían si se liquidaran conforme a lo previsto en el Calendario de Inversión. Si este riesgo llegara a materializarse, existe la posibilidad que la suma de todas las Distribuciones a los Tenedores ya pagadas a esa fecha más el producto de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso no llegare a ser suficiente para que los Tenedores logren recuperar la totalidad de su inversión (ver Apartado “2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — a) Patrimonio del Fideicomiso — iii. Contratos y Acuerdos — Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Reporte Anual).

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

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

Riesgos fiscales

ISR

Existe el riesgo de que se modifiquen las disposiciones contenidas actualmente en la LISR, de tal forma que desaparezcan los regímenes contenidos en los artículos 227 y 228 de la misma, lo que derivaría en que el régimen aplicable al Fideicomiso cambiaría

al contenido en el artículo 13 de la LISR. Lo anterior pudiere tener un efecto adverso sobre la constitución de las reservas y Distribuciones, así como en la aplicación de flujos y recursos.

Asimismo existe el riesgo de que las autoridades fiscales tomen la posición de considerar al Fideicomiso como un fideicomiso no sujeto a las disposiciones de los artículos 227 y 228 de la LISR, lo cual resultaría en la necesidad de cumplir con ciertos pagos, trámites y otras obligaciones fiscales por parte del Fideicomiso y eventualmente por algunos Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

- I. Que las acciones de las Sociedades Promovidas que se adquieran se enajenen antes de haber transcurrido al menos un período de dos años contado a partir de la fecha de su adquisición.
- II. Que el Fideicomiso tenga una duración mayor a 10 años, en cuyo caso sólo los ingresos obtenidos con posterioridad a dicho plazo quedarían fuera del régimen previsto en los artículos 227 y 228 de la LISR.
- III. Que no se distribuya al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba el fideicomiso en el año, a más tardar dos meses después de terminado el mismo, conforme a la mecánica establecida en las disposiciones fiscales.
- IV. Que no se inviertan los recursos del Fideicomiso en las inversiones permitidas por el artículo 227 de la LISR, así como con lo establecido en la regla I.3.20.2.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

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

Respecto de la cesión de los Certificados Bursátiles que pudieran llevar a cabo los Tenedores, éstos deberán determinar su ganancia conforme a lo establecido en la fracción VI del artículo 228 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

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

IVA

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

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

Concurso Mercantil

En caso de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales que no se encuentre sujeto a las disposiciones de los artículos 227 y 228 de la LISR, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser sujeto de un procedimiento de concurso mercantil.

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

El pago de las Distribuciones podría verse disminuido por el pago de Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y la Comisión por Administración

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

El Contrato de Prenda y el procedimiento de ejecución de los mismos pueden ser impugnados

El Contrato de Fideicomiso establece que el Fiduciario el Contrato de Prenda sobre Dinero con el Representante Común, para el beneficio de los Tenedores, con el objeto de garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del Fiduciario en favor de los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta que no existe seguridad de que un tribunal reconocerá la validez o exigibilidad de dichos Contratos de Prenda ante terceros. Asimismo, los potenciales Tenedores deben tomar en cuenta que el procedimiento de ejecución contenido en los Contratos de Prenda puede ser impugnado por terceros y no existe seguridad de que un tribunal reconocerá la validez de dicho procedimiento o que el mismo pueda tardar más tiempo de lo previsto.

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

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

Resultado de inversión en Inversiones Permitidas

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá invertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso de realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa. Las Inversiones Permitidas del Fideicomiso pueden incluir inversiones en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Las inversiones que realicen dichas sociedades de inversión en instrumentos de deuda podrían llegar a otorgar rendimiento bajos o negativos, lo que podría implicar un deterioro de la inversión del Fideicomiso en las acciones de dichas sociedades de inversión e, inclusive, podría derivar en la pérdida de dicha inversión, lo que podría afectar la capacidad del Fideicomiso de realizar Inversiones o de realizar Distribuciones a los Tenedores.

Apalancamiento

El Fideicomiso, directamente o a través de las Sociedades Promovidas, podrá solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente, considerándose dichos pasivos como Gastos de Inversión de dicha Inversión de acuerdo a lo pactado en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos

de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, se ha establecido un Límite de Apalancamiento aplicable al Endeudamiento del Fideicomiso y de las Sociedades Promovidas en conjunto. Asimismo, y a efecto de mitigar el riesgo de los Tenedores, el Fideicomiso constituirá la Prenda sobre Dinero en los términos que se señalan en el presente Reporte Anual.

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

El incumplimiento de los Criterios de Elegibilidad puede afectar adversamente a los Tenedores.

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

Factores de Riesgo relacionados con las inversiones inmobiliarias en México

Las inversiones en inmuebles no son inversiones líquidas y están sujetas a ciclos de negocio

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

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

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

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

Si las autoridades competentes expropiaran todos o algunos de los inmuebles objeto de las Inversiones de las Sociedades Promovidas, dicha circunstancia podría afectar los fondos disponibles para efectuar Distribuciones y en consecuencia los rendimientos de los Certificados Bursátiles. A pesar de que el gobierno de México en caso de una expropiación está obligado a indemnizar al propietario

del inmueble respectivo, es posible que dicha indemnización no sea suficiente para cubrir el valor de dicho inmueble y por lo tanto se vea afectado el Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

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

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

Falta de autorizaciones o cambios a la reglamentación que podrían influir de manera adversa en los rendimientos de los Certificados Bursátiles.

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

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

Existen otros competidores en el mercado inmobiliario mexicano incluyendo, sin limitación, fondos de capital privado, que podrían tener ofertas más atractivas para ciertos vendedores de activos o proyectos en los que el Fideicomiso quisiera invertir. Esta situación

podría provocar que el Fideicomiso pierda la oportunidad de invertir en ciertos activos o proyectos para los que otros competidores ofrezcan mejores precios, impactando adversamente el Calendario de Inversión y/o reduciendo o encareciendo las oportunidades de inversión para el Fideicomiso, limitando así el rendimiento de las Inversiones. Por ejemplo, para una inversión específica, algunos competidores pudieran tener mayores fuentes de financiamiento, contar con un enfoque más especializado o simplemente ofrecer condiciones más favorables para la inversión en la Sociedad Promovida o en el Activo de Inversión que corresponda, presionando a la alza el precio de una inversión o cerrando la posibilidad de inversión para el Fideicomiso. El Administrador, con base en su experiencia y en su filosofía de inversión, estima de forma rigurosa el precio al que puede adquirir un activo en el que piensa invertir y deja de competir por el mismo cuando ese precio no es aceptable para el Administrador. Este riesgo podría afectar adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles ya que dicho rendimiento depende directamente de los rendimientos que generen las Inversiones del Fideicomiso.

Riesgo Cambiario

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

Factores de Riesgo relacionados con el Administrador

Los Funcionarios Clave del Administrador podrán ser sustituidos y no se puede asegurar que la falta de uno o más de ellos no pueda tener un efecto adverso en el desempeño de las funciones del Administrador.

Si bien se han previsto medidas en el Fideicomiso para subsanar la falta de Funcionarios Clave (existe la figura de Suplentes Clave para cada Funcionario Clave y además en caso de incapacidad o muerte de ambos Funcionarios Clave y de sus Suplentes Clave, el Comité Técnico, a propuesta del Administrador nombrará Funcionarios Clave suplentes), no se puede asegurar que la falta de uno o más de ellos no pueda tener un efecto adverso en el desempeño de las funciones del Administrador.

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

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

Por otro lado, en caso de que en cualquier momento los Funcionarios Clave (o sus respectivos Suplentes Clave) dejen de dedicar sustancialmente todo su tiempo a atender los asuntos del Fideicomiso, se considerará que ha ocurrido un Caso de Incumplimiento y la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles podrá determinar la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles.

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

El Administrador es el responsable de seleccionar y contratar con terceros ciertas actividades para la realización de los Fines del Fideicomiso, por lo que en esos casos el Fiduciario no podrá exigirles responsabilidad si no es por conducto del Administrador. Sin embargo, a pesar de que el Administrador usará su experiencia y capacidad para seleccionar y recomendar a los terceros subcontratados así como prever y limitar los riesgos que subcontratar terceros representa, existe el riesgo de que los accionistas,

ejecutivos y/o personal de dichos terceros subcontratados pudieran cometer actos que por sus consecuencias generaran algún efecto negativo sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

Puede haber incumplimiento del Calendario de Inversión lo que podría causar la devolución de recursos no invertidos a los Tenedores al final del Periodo de Inversión o generar un Caso de Incumplimiento si no se ha desinvertido cuando menos el 30% de las Inversiones en la fecha que sea 2 años antes de la Fecha de Vencimiento.

Si bien el Administrador realizará todos los esfuerzos necesarios para cumplir con los objetivos fijados en el Calendario de Inversión, y que éstos podrán ser razonablemente alcanzados, no existe certeza que el Administrador pueda alcanzarlos plenamente, que las circunstancias no resulten adversas o que no existan suficientes oportunidades disponibles que le permitan alcanzar dichos objetivos. En el caso de una devolución de recursos no invertidos al final del Periodo de Inversión, dichos recursos habrán sido invertidos en Inversiones Permitidas, según se define en este documento, lo cual dará un rendimiento a los Tenedores acorde a dichas Inversiones Permitidas sobre los recursos devueltos. En el caso del Caso de Incumplimiento generado al no haber desinvertido cuando menos el 30% (treinta por ciento) de las Inversiones a la fecha que sea 2 años antes de la Fecha de Vencimiento, existe la posibilidad que mediante instrucción de los Tenedores que tengan cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, se genere el Vencimiento Anticipado de los Certificados Bursátiles lo cual podría generar la venta o de otra forma la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso o parte del mismo o los derechos o intereses en el mismo, de conformidad con las reglas previstas en el Fideicomiso. (Ver Apartado “2. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — a) Patrimonio del Fideicomiso - iii. Contratos y Acuerdos — Extracto del Contrato de Fideicomiso” de este Reporte Anual).

El Administrador pudiera ser sustituido

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

En cualquiera de estos casos, los retrasos en la toma de decisiones en cuanto al Administrador Sustituto, su contratación y, en general, las dificultades relacionadas con la sustitución del Administrador pueden afectar en forma negativa el Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia, disminuir las cantidades distribuibles a los Tenedores.

Derechos del Administrador en caso de remoción

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

En caso de que el Administrador sea removido de su cargo sin causa justificada, el Administrador además tendrá derecho a (1) todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado a partir de la fecha que surta efectos su remoción y hasta la Fecha de Terminación por un máximo de tres años; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán utilizando el valor presente neto de la Contraprestación por Administración aún por cobrar usando como tasa de descuento la TIIIE vigente en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y (2) una comisión que se calculará como si fuera la Comisión por Desempeño, asumiendo que todas las Inversiones han sido objeto de Desinversión a su valor de mercado (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio propuesto por el Administrador y aprobado por la mayoría de los miembros del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y los recursos obtenidos de dicha Desinversión sean distribuidos a los Tenedores y al Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador o sus Socios tendrán el derecho (mas no la obligación) de vender al Fiduciario, y el Fiduciario tendrá la obligación de adquirir del Administrador o sus Socios, las

acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos que el Administrador o sus Socios hayan obtenido en virtud de la inversión del Compromiso del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, al valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio propuesto por el Administrador y aprobado por la mayoría de los miembros del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto).

Pueden surgir conflictos de interés con las Inversiones

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

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

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

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

Factores de Riesgo relacionados con las Sociedades Promovidas y las Inversiones

Las Sociedades Promovidas en muchos casos tienen socios minoritarios o mayoritarios, como operadores de las sociedades o como socios pasivos.

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

Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México

Acontecimientos, políticos y sociales en México podrán afectar nuestro negocio

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

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

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

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

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

La situación macroeconómica del país puede cambiar de forma negativa

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

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

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de las Sociedades Promovidas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas. En enero de 2014 entró en vigor una reforma fiscal para modificar el sistema tributario federal en México. Estas reformas tiene como propósitos

manifiestos principales, entre otros, los siguientes: (i) restringir regímenes preferentes de excepción; (ii) sujetar a impuestos, o incrementar los impuestos existentes a, ciertos ingresos, actividades y productos que anteriormente estaban exentos o sujetos a tasas reducidas; (iii) simplificar el régimen de pago de impuestos; (iv) terminar con la consolidación fiscal y (v) incentivar la formalidad. La reforma eliminó el impuesto empresarial a tasa única (IETU) y el impuesto a los depósitos en efectivo (IDE).

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

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Desde el principio de 2011 han ocurrido varios sucesos que han tenido efectos adversos en la estabilidad de los mercados globales, incluyendo, entre otros: (i) los desastres naturales ocurridos en Japón, incluyendo sus consecuencias en la producción, oferta y demanda en dicho país; (ii) las crisis en países europeos tales como Grecia, Italia y España, incluyendo sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías y la pérdida de confianza de los inversionistas en el resto del mundo; y (iii) el déficit fiscal en Estados Unidos y la revisión de su calificación crediticia, entre otros. La adversidad económica tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos similares o relacionados, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a Vertex RE Dos, al Administrador, a las Sociedades Promovidas y/o al Fideicomiso.

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

Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados

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

El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

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

parte del Administrador, del Fiduciario y del Representante Común de sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración.

La fiduciaria, el fideicomitente o el administrador del patrimonio del fideicomiso no deberán de ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 4.1. derivado a que los recursos de la emisión no se han destinado de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a sociedades mexicanas o a la adquisición de valores de deuda emitidos por estas, con cargo al patrimonio del presente fideicomiso, ni ha contratado créditos o préstamos. De lo anterior, se dejan de presentar (i) un índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7o., fracción VI, inciso a), numeral 4.2. de las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores; (ii) las consecuencias que se generan en su caso, por el incumplimiento al plan correctivo; (iii) las implicaciones en los derechos de los tenedores de los títulos fiduciarios ante la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos; y (iv) el destino de los recursos producto de la asunción de los créditos, préstamos o financiamientos.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro o listados en otros mercados.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha del presente Reporte Anual no ha habido cambios significativos a los Certificados Bursátiles.

Destino de los fondos, en su caso:

A la fecha del día de hoy, aunque no se ha invertido la totalidad de los fondos disponibles estos ya se encuentran comprometidos para las sociedades promovidas conforme a la tabla inferior:

Nombre de la Inversión	Capital Invertido a la fecha	Total Comprometido	Pendiente de Invertir
Residencial Cuajimalpa	\$190,000,000	\$190,000,000	\$0
Residencial GDL	\$187,656,541	\$190,000,000	\$2,343,459
VHG Promotora Iztacalco	\$200,510,185	\$200,510,185	\$0
VRX Centenario Comercial	\$305,367,787	\$305,367,787	\$0

VRX Centenario Residencial	\$104,500,000	\$104,500,000	\$0
Total	\$988,034,513	\$990,377,972	\$2,343,459

Documentos de carácter público:

Hemos divulgado la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo este Reporte Anual, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal independiente y demás documentación la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención de Adrián Aguilera Pineda en las oficinas del Administrador ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 90 Piso 12 Torre 1 Col. Bosques de las Lomas C.P. 05120, o en el teléfono +52(55)1105-2700 o por correo electrónico a la dirección Adrian.aguilera@vertexre.com.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito en las oficinas del Representante Común ubicadas en Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 20, Molino del Rey, C.P. 11040 en atención de Gabriel Arroyo Chávez o en el teléfono +52(55)5201-8000 o a las siguientes direcciones de correo: dbmextrust@list.db.com.

En caso de requerir copias del presente Reporte Anual, favor de comunicarse a los siguientes datos de contacto:

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria Paseo de la Reforma 347 Piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, o a los correos gabriela.yanez@hsbc.com.mx y/o karla.jurado@hsbc.com.mx, o al teléfono (55) 5721-2632.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:



PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO HSBC no. 302791 Diciembre 2019

Nombre de la inversión	Tipo de Propiedad - Subsector	Fecha Inversión Inicial	Deuda (\$)	Capital Fondado a la fecha (4)	Total Comprometido (1)	Porcentaje de participación (2)	Capital Distribuido	Capital Invertido	Valor (3)
Playa Miramar	Hacienda Playa	Julio 11, 2011	\$ -	\$ -	\$ 10,000,000	50%	1,131,860,131.79	\$ -	
Residencial Campestre	Residencial	Septiembre 17, 2011	\$ 10,000,000	\$ 90,000,000	\$ 100,000,000	50%	138,240,000.00	\$ 61,750,000	\$ 1,176,111.11
Residencial CDL	Residencial	Febrero 15, 2011	\$ 91,010,586	\$ 8,726,662.91	\$ 100,000,000	50%	9,715,550	\$ 1,131,099.1	\$ 1,176,111.11
Hacienda DP	Hacienda Neguense	Febrero 18, 2011	\$ -	\$ -	\$ 100,000,000	50%	25,161,662.17	\$ -	
VHAC Primavera, Lomas de	Residencial	Julio 12, 2011	\$ -	\$ 300,510,185	\$ 300,510,185	50%		\$ 300,510,185	\$ 79,483,768
VHAC Cienfuegos Comercial	Comercio Comercial	Noviembre 16, 2011	\$ 10,000,000	\$ 105,167,787	\$ 105,167,787	50%		\$ 105,167,787	\$ 1,176,111.11
VHAC Cienfuegos Residencial	Residencial	Febrero 1, 2015	\$ 84,118,000	\$ 10,500,000	\$ 10,500,000	50%		\$ 10,500,000	\$ 1,176,111.11
Total			\$ 94,128,586	\$ 284,016,787	\$ 1,799,918,165		\$ 1,799,918,165	\$ 835,961,963	\$ 569,661,108
Menos: Reservas/Contingencias Existentes									\$ -
Subtotal									\$ 835,961,963
Mas:									\$ -
Saldo en Cuenta General									\$ 79,195,068
Saldo en Cuenta de Flujo									\$ 1,791
Saldo en Cuenta de Mantenimiento									\$ 8,800,338
Saldo en Cuenta de Administración									\$ 191,816
Patrimonio del Fideicomiso									\$ 835,961,963

[1] Incluye la aportación inicial, en los siguientes Centros Inversos, y/o distribución de fondos en los Centros.

[2] El porcentaje de participación del Fideicomiso en el patrimonio del Fideicomiso, (Los Participantes, más de los que se han pagado, más de los que se han pagado).

[3] El valor de la inversión en el Fideicomiso, más de los que se han pagado, más de los que se han pagado.

[4] El valor de la inversión en el Fideicomiso, más de los que se han pagado, más de los que se han pagado.

[5] La suma de los saldos en las Cuentas de Flujo y de Mantenimiento, más de los que se han pagado, más de los que se han pagado.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

La información contenida en este apartado se desarrolla en los siguientes puntos.

Desempeño de los activos

A la fecha de este reporte, se tiene las siguientes inversiones:

- Desarrollo Residencial que consta de tres fases en el Distrito Federal el cual comenzó construcción de la primera fase en el último trimestre del 2014, se espera terminar venta de proyecto a finales del 2020.
- Desarrollos Residenciales en la ciudad de Guadalajara el cual uno de ellos inicio su construcción en abril de 2013 y se finalizó en el último trimestre del 2016. En cuanto al segundo proyecto se comenzó construcción julio del 2015 y se espera finalizar en el primer semestre del 2021.

- Desarrollo Residencial que consta de dos fases ubicado en la ciudad de México el cual se encuentra en fase de Construcción, sin embargo actualmente se encuentra clausurado y se espera reactivar a lo largo del 2020.
- Desarrollo de centro comercial en la ciudad de México el cual se encuentra construcción y se espera finalizar en Noviembre del 2017. Se hizo una apertura de una primera fase en Diciembre del 2016 y se espera vender el proyecto de manera anticipada en el 2020.
- Desarrollo Residencial que consta de cuatro fases ubicado en la ciudad de México el cual se iniciara construcción de la primera fase en Julio del 2017 y se espera finalizar en el primer trimestre del 2021.

A continuación ponemos un cuadro resumen del comportamiento que ha tenido cada una de las entidades al cierre de este ejercicio.

	Residencial Cuajimalpa	Residencial GDL	VHG Promotora Iztacalco	VRX Centenario Comercial	VRX Centenario Residencial
Activos	539,086,524	698,295,449	78,497,851	911,968,463	267,427,709
Pasivos	405,301,799	619,080,288	18,936,521	745,666,961	179,155,163
Capital	133,784,725	79,215,161	59,561,330	166,301,502	88,272,546
Ingresos en el Periodo	144,239,354	17,413,677	291,316	17,536,347	123,732
Gastos en el Periodo	-69,890,026	-13,679,243	-122,553,647	-179,743,595	-3,467,969

La parte restante del patrimonio del Fideicomiso es dinero en efectivo depositado en la Cuenta General más las reservas que a continuación se mencionan. Este dinero está invertido en Inversiones Permitidas.

Reporte de Saldos al 31 de Diciembre de 2019	
Pesos	
Cuenta General ⁽¹⁾	39,395,068
Cuenta – Reserva de Mantenimiento	8,800,228
Cuenta – Reserva de Administración	191,416
Cuenta – Cuenta de Flujos	1,792
Total Fideicomiso número F/302791	\$48,388,504

(1) La Reserva de Gastos Especiales de \$ 10, 000,000.00 Pesos está completa.

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Composición de los Activos						
Diciembre 2019						
Nombre de la Inversión	Tipo de Propiedad - Subsector	Fecha Inversión Inicial	Deuda	Capital Invertido a la fecha	Total Comprometido	Porcentaje de participación
Residencial Cuajimalpa	Residencial	Enero 17, 2013	\$ 140,000,000	\$ 190,000,000	\$ 190,000,000	86%
Residencial GDL	Residencial	Febrero 15, 2013	\$ 193,010,586	\$ 187,656,541	\$ 190,000,000	95%
VHG Promotora Iztacalco	Residencial	Julio 12, 2013	\$ -	\$ 200,510,185	\$ 200,510,185	81%
VRX Centenario Comercial	Centro Comercial	Noviembre 26, 2013	\$ 530,000,000	\$ 305,367,787	\$ 305,367,787	95%
VRX Centenario Residencial	Residencial	Febrero 2, 2015	\$ 108,118,400	\$ 104,500,000	\$ 104,500,000	95%
Total			\$ 971,128,986	\$ 988,034,512	\$ 990,377,972	

Variación en saldo y en número de activos

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Numero de Activos	0	1	6	6	7	7	5	5	5
Inversión	0	163,162,500	605,469,266	841,188,330	1,151,749,351	1,284,553,651	872,148,302	983,816,725	988,034,512
Saldo en las Cuentas									
Saldo en Cuenta General	1,389,285,375	1,224,754,317	762,731,291	542,522,686	279,990,961	151,280,746	150,052,290	29,840,157	39,395,068
Saldo en Cuenta de Mantenimiento	104,396,999	103,067,310	102,661,984	99,562,725	35,078,956	5,060,889	5,256,499	2,994,172	8,800,228
Saldo en Cuenta de Administración	144,605,704	113,480,741	78,849,168	40,877,045	17,409,099	8,201,922	15,523,743	178,001	191,416
Saldo en Cuenta de Flujos				21,591,537	4,394,934	44,422,316	1,155,625,545	33,978,976	1,792
	1,638,288,077	1,441,302,368	944,242,443	704,553,993	336,873,950	208,965,873	1,326,458,077	66,991,307	48,388,504

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Los activos existentes son las inversiones en desarrollo Residenciales en Guadalajara, Cuajimalpa e Iztacalco, Centro Comercial en el Distrito Federal, y no existe incumplimiento alguno hasta el momento.

Garantías sobre los activos

Al cierre de este ejercicio ya no se tiene ninguna garantía con algún banco.

Cargas y limitaciones

Por el momento ninguno de nuestros activos se encuentra sujeto a algún gravamen, limitación, carga, hacer una descripción de ésta desarrollando sus características principales.

Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo reportado se generaron rendimientos por las Inversiones Permitidas, mismos que se transfirieron a los Tenedores como se menciona en la tabla siguiente.

Estos intereses generados por las Inversiones Permitidas al transferirse a los Tenedores no se consideran como Retorno de Capital.

Concepto de Pago	Fecha de Pago	Valor Nominal de la emisión	Monto a amortizar	Nuevo VN Ajustado de la emisión	Monto a amortizar por título	Valor Nominal ajustado por título
Reembolso de Capital	2 de abril de 2019	\$ 0.01	\$ 27,842,000.00	0.01	1.66605331	0.0000000005983957
Interés	viernes, 12 de julio de 2019	\$ 0.01	\$ 1,218,915.53	0.01	0.07293938	0.0000000005983957
Interés	viernes, 28 de febrero de 2020	\$ 24,937,600.01	\$ 418,325.08	24,519,274.93	0.02466434	0.0000000005983957

Contratos y acuerdos:

Extracto del Contrato de Fideicomiso

Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Nombramiento del Fiduciario. Mediante la firma del Fideicomiso, el Fideicomitente (i) transfiere la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100) al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso (la "Aportación Inicial"), como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso, y (ii) nombra al Fiduciario, como fiduciario del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario (i) acepta su nombramiento como fiduciario y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario; (ii) recibe la Aportación Inicial; y (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso

Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso que se constituye en este acto se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto Total de la Colocación; (c) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones; (d) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso; (e) los Flujos; (f) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (g) todas y cada una de las cantidades que deriven de las inversiones de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso; y (i) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

Partes del Fideicomiso. Las partes del Fideicomiso:

Fideicomitente:

VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.

Fiduciario:

HSBC México, S.A., Institución de Banca

Fideicomisarios:	Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria. Los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.
Representante Común:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.

Ninguna persona podrá adherirse al Contrato de Fideicomiso después de la Fecha de Emisión.

Fines del Fideicomiso. Los Fines del Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en bolsa al momento de realizar la inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Monto Total de la Colocación de conformidad con lo establecido en el Capítulo IX; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.

En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- (a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- (b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (c) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados Bursátiles en el RNV (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación) con el fin de llevar a cabo la Emisión y oferta pública de los Certificados Bursátiles;
- (d) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados Bursátiles en la BMV;
- (e) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de Certificados Bursátiles en la BMV;
- (f) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- (g) firmar y, en caso de ser necesario, sustituir el Título;
- (h) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que se otorguen de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y previa obtención de las Autorizaciones Requeridas, realizar las Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso;
- (i) celebrar los Contratos de Prenda en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, y llevar a cabo todas aquellas gestiones necesarias o convenientes para mantener las Prendas y los derechos de los Tenedores conforme a los Contratos de Prenda;
- (j) en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, tomar las acciones previstas en el Capítulo XII del Contrato de Fideicomiso;
- (k) contratar y remover al Auditor Externo de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (l) contratar y remover al Valuador Independiente de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso;
- (m) pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, el pago de las cantidades pagaderas a los Tenedores de conformidad con los Certificados

Bursátiles, los Gastos de Emisión, los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión y la Contraprestación por Administración;

(n) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros, garantizar obligaciones de terceros, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión propuesta o existente, siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso;

(ñ) contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los Fines del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, al Contador Designado a que se refiere la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con lo anterior deberán ser instruidos y aprobados previamente por el Administrador por escrito (con la autorización del Comité Técnico, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso) y serán considerados como Gastos de Mantenimiento;

(o) con apoyo del Administrador o del Contador Designado con base en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso, en caso de ser necesario, preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;

(p) presentar todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Ley Aplicable, las cuales serán preparadas por el Contador Designado y las cuales serán presentadas ante las Autoridades Gubernamentales correspondientes por el Administrador, en nombre y representación del Fiduciario, de conformidad con la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso;

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

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

(s) otorgar los poderes a cualquier Persona que la Parte Controladora designe por escrito, que sean necesarios o requeridos conforme a los Términos y Condiciones de Administración o para cumplir con los Fines del Fideicomiso o para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones escritas de dicha Parte Controladora; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no será responsable de los actos que dichos apoderados lleven a cabo en ejercicio de sus facultades conforme a dichos poderes;

(t) designar, según las instrucciones por escrito del Administrador, a la persona o personas encargadas de la relación con los Tenedores, así como la persona o personas encargadas de cumplir con obligaciones del Fiduciario (incluyendo, sin limitación alguna, cualesquier obligaciones de revelación de información) conforme a la Ley Aplicable, en el entendido de que cualesquier gastos relacionados con dichas actividades serán considerados como Gastos de Mantenimiento para efectos del Contrato de Fideicomiso;

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

(v) llevar a cabo, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, aquellos actos y gestiones, incluyendo la celebración de contratos, necesarios, apropiados o convenientes para cumplir con lo anterior o que sean incidentales a o se relacionen con los mismos, incluyendo la celebración de contratos de intercambio (*swaps*) y tope (*caps*) de tasas de interés y otros instrumentos de derivados;

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

(x) llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Parte Controladora, para que, en su caso, el Fideicomiso pueda cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 187 y 188 de la LISR y las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal correspondientes;

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

(z) ser designado como acreedor prendario bajo cualquier prenda constituida por cualquier Sociedad Promovida en favor del Fiduciario sobre el dinero que el Fiduciario le entregue a dicha Sociedad Promovida como aportaciones para futuros aumentos de capital en los términos del Contrato de Fideicomiso;

(aa) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar Contratos de Operación con los Socios Operadores correspondientes en los términos que instruya el Administrador conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso; y

(bb) en general, llevar a cabo cualquier otra acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, cualesquier disposiciones de los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable.

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

Certificados Bursátiles.

(a) Emisión y Oferta de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles serán emitidos en un título global y será depositado en el Indeval. Los Certificados Bursátiles deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán públicamente en México. Las normas que rigen las asambleas de los Tenedores se deberán establecer en el Título, cumpliendo en todo caso con la LMV y la LGTOC. Cualquier distribución a los Tenedores deberá ser hecha por el Fiduciario a través de y en las oficinas del Indeval.

(b) Obligación del Fiduciario. El Fiduciario estará obligado a llevar a cabo todos los actos y gestiones que sean necesarios o convenientes para la Emisión de los Certificados Bursátiles (incluyendo todos los actos que sean necesarios a efecto de obtener las autorizaciones gubernamentales necesarias, así como la autorización de la BMV), según sean solicitados por escrito por el Administrador y de conformidad con las prácticas y usos bursátiles aplicables, y celebrará todos los documentos que sean necesarios para dichos efectos.

(c) Tenedores de Certificados Bursátiles. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en los Certificados Bursátiles, incluyendo lo dispuesto por la Cláusula 15.6 del Contrato de Fideicomiso respecto a la sumisión a jurisdicción y derecho aplicable.

(d) Términos y Condiciones. De conformidad con los términos específicos de los Certificados Bursátiles que se establecerán en el Título, los Certificados Bursátiles tendrán las siguientes características:

(i) Autorizaciones: Antes de que los Certificados Bursátiles sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de Autoridad Gubernamental que resulten necesarias, así como la autorización de la BMV.

(ii) Denominación: Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

(iii) Valor Nominal: El valor nominal de los Certificados Bursátiles será de \$100 (cien Pesos 00/100).

(iv) Fecha de Vencimiento: Los Certificados Bursátiles vencerán en la Fecha de Vencimiento.

(v) Amortización: Los Certificados Bursátiles serán amortizados de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.4 (b) del Contrato de Fideicomiso.

(vi) Amortización Anticipada por Desinversión: Después de que todas las Inversiones hayan sido objeto de Desinversión, el Administrador podrá determinar una fecha en la que los Certificados Bursátiles sean amortizados en su totalidad de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.4 (b) (iii) del Contrato de Fideicomiso.

(vii) Amortización Anticipada por Incumplimiento: En caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles podrán instruir al Representante Común que requiera el pago anticipado de los Certificados Bursátiles según se establece en la Cláusula 9.4(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso.

(viii) Distribuciones: Las Distribuciones serán realizadas según se establece en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso.

(ix)Fuente de Distribuciones y de Pagos: Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso.

(x)Activos Limitados: Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles del Patrimonio del Fideicomiso en los casos específicamente previstos en el del Contrato de Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualesquiera de sus respectivas Afiliadas, estarán obligados a hacer cualquier pago o Distribución con cargo a su propio patrimonio. Los Certificados Bursátiles serán pagados exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos y Distribuciones de conformidad con los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador o de cualquiera de sus Afiliadas de realizar dichos pagos y Distribuciones respecto de los Certificados Bursátiles.

(xi)Lugar y Forma de Pago: Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

(xii)Depositorio: Indeval.

(xiii)Legislación Aplicable: Los Certificados Bursátiles se regirán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

Aceptación de Riesgos. Cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados Bursátiles directamente del Fiduciario, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador un original firmado de la manifestación de conocimiento de los Certificados Bursátiles en el formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “B”, que sigue los términos del Anexo W de la Circular Única.

Colocación. El Fiduciario se obliga a celebrar con el Intermediario Colocador el Contrato de Colocación bajo la modalidad de mejores esfuerzos de acuerdo con los términos y condiciones que el Fideicomitente le instruya. Queda expresamente convenido por las partes del Contrato de Fideicomiso y se entenderá que los Tenedores, por el sólo hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, han convenido, que las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fiduciario al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación se harán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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

Asamblea de Tenedores

(a) Procedimientos para Asamblea de Tenedores. Los Tenedores de Certificados Bursátiles podrán reunirse en Asamblea de Tenedores de conformidad con lo siguiente:

(i)Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y, en todo lo que no contravenga lo previsto en la Cláusula 3.1. del Contrato de Fideicomiso, se regirá por las disposiciones establecidas en el Título, la Ley del Mercado de Valores, y en lo no previsto y/o conducente en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii)Los Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común.

(iii)Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día, así como el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los puntos incluidos en dicha petición deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna, dentro del término de 5 (cinco) Días Hábles contados a partir de la fecha en que reciba dicha solicitud; en el entendido, que en todo caso la fecha para la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente no podrá exceder de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria. Si el Representante Común no cumple con esta obligación, el juez de

primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, deberá emitir la convocatoria correspondiente.

(iv) Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 (tres) 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.

(v) La convocatoria para cada Asamblea de Tenedores se publicará una sola vez en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional, con 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los puntos incluidos en dicha convocatoria deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”.

(vi) Salvo por lo establecido en los incisos (vii) y (viii) siguientes, para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria), se requerirá que estén representados los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación.

(vii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar los asuntos descritos en los sub-incisos (1) a (6) siguientes, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación:

- (1) la revocación o renuncia del Representante Común y el nombramiento de un Representante Común sustituto;
- (2) la remoción del Administrador cuando haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador;
- (3) la designación de un Administrador Sustituto que sea una Persona que pueda actuar como administrador conforme a la Ley Aplicable en términos de la Cláusula 11(a) de los Términos y Condiciones de Administración;
- (4) la aprobación de la cesión de los derechos y obligaciones del Administrador conforme a la Cláusula 8 de los Términos y Condiciones de Administración;
- (5) la declaración de la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles cuando haya ocurrido un Caso de Incumplimiento conforme a la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, y la enajenación y venta del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 12.3 del Contrato de Fideicomiso; y
- (6) las modificaciones al Contrato de Fideicomiso y a los demás Documentos de la Emisión conforme a la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso

(viii) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar la destitución del Administrador sin causa justificada conforme al inciso (b) de la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y las resoluciones respectivas requerirán ser adoptadas por el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(ix) Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique el Representante Común a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder.

(x) De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas así como los certificados, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario tendrá derecho a recibir del Representante Común una copia de las constancias de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para

dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Fiduciario tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al Administrador.

(xi) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados Bursátiles en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada Certificado Bursátil que posean.

(xii) Las asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común.

(xiii) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá ser proporcionada al Fiduciario por el Representante Común o, en caso de que la convocatoria correspondiente sea convocada por el juez de primera instancia, por las Personas que hayan solicitado dicha convocatoria en los términos del Contrato de Fideicomiso, y deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(b) Oposición. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores.

(c) Aprobación de Inversiones. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier Inversión que pretenda realizarse cuando ésta represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo aquéllas Inversiones que se realicen a través de diversas operaciones simultáneas o sucesivas en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que se consideren como una sola Inversión. Para dichos efectos, el Administrador deberá presentar al Representante Común una solicitud por escrito para que el Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, la cual deberá adjuntar una copia del Memorándum de Inversión respectivo que haya sido preparado por el Administrador. La solicitud deberá contener una descripción de la Inversión que deberá discutirse y, en su caso, aprobarse, y especificar el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que reciba dicha solicitud; en el entendido, que en todo caso la fecha para la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente no podrá exceder de 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, deberá emitir la convocatoria.

(d) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en el inciso (e) siguiente.

(e) Nombramiento de Miembros del Comité Técnico. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y hasta 10 (diez) miembros suplentes en el Comité Técnico. Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de revocación de su nombramiento. El derecho a que se refiere el presente inciso (e) será renunciante por parte de los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador.

(f) Asamblea Inicial de Tenedores. El día siguiente a la Fecha de Emisión, y en todo caso con anterioridad a la fecha en que realice la primer Inversión conforme a lo establecido en el Fideicomiso, el Representante Común deberá convocar a la Asamblea Inicial, en donde los Tenedores deberán discutir y resolver respecto a los siguientes asuntos:

(i) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación designarán a un miembro propietario y a sus respectivos suplentes en el Comité Técnico o, en su defecto, renunciarán a dicho derecho.

(ii) Los Tenedores discutirán y, en su caso, ratificarán el mandato del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, los Términos y Condiciones de Administración y los demás Documentos de la Emisión, así como los Requisitos para Endeudamiento.

Comité Técnico

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

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes, mismos que serán nombrados de la siguiente forma:

(i) en la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Administrador designará a los miembros propietarios iniciales del Comité Técnico y a sus respectivos suplentes (en su caso) mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros deberán ser designados por el Administrador como Miembros Independientes;

(ii) posteriormente, cualesquiera Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y hasta 10 (diez) suplentes) mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de Certificados Bursátiles de los cuales dicho Tenedor o Tenedores son propietarios. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (a) estará sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este numeral (ii) no necesariamente deberán de calificar como Personas Independientes, en el entendido que en caso de que dichos miembros designados por los Tenedores califiquen como Personas Independientes al momento de su designación, éstos deberán ser designados como Miembros Independientes; (2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (ii) únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico (incluyendo sin limitación, a los miembros designados por el Administrador) sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de revocación de su nombramiento; (3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (ii) podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y

(iii) el Administrador tendrá el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes; en el entendido, que el Administrador deberá designar a Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarios para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

(b) Designación de Miembros del Comité Técnico. Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 3.2(a) del Contrato de Fideicomiso y el Administrador, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador (en su caso), por escrito, de la designación que hayan realizado. Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en los términos antes mencionados. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Administrador, sólo podrán ser destituidos por el Administrador, y los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes designados por los Tenedores sólo podrán ser destituidos en su encargo por los Tenedores que los hubieren designado; en el entendido, que tales designaciones podrán revocarse por los Tenedores cuando se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

(c) Evidencia de Tenencia de Certificados Bursátiles. Cada Tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común), como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al

respecto y/o el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso. Además, a fin de evidenciar el derecho de los Tenedores a mantener la designación de un miembro en el Comité Técnico y a que dicho miembro asista y vote en las sesiones del Comité Técnico, dichos Tenedores (o el miembro designado por ellos) deberán entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, y al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia del monto de Certificados Bursátiles de los que dicho Tenedor es propietario y de cualquier convenio respecto del ejercicio de derechos de voto. Si dichos Tenedores no detentan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, el miembro designado por dichos Tenedores será removido como miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho a voto.

(d) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por alguno de los suplentes que les correspondan; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática (y la de sus suplentes) con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor que lo haya designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y a sus respectivos suplentes.

(e) Instrucciones del Comité Técnico. El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

(f) Contraprestación. El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.

(g) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico. Tales convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a su concertación o antes de la siguiente sesión del Comité Técnico, lo que suceda primero, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios, los miembros del Comité Técnico podrán convenir ejercer sus derechos de voto en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador.

(h) Información Confidencial. Salvo que se trate de información que deba publicarse conforme a la Ley Aplicable, los miembros del Comité Técnico tendrán las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que sean aceptados como miembros del Comité Técnico.

(i) Presidente y Secretario. Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario. El presidente y el secretario ejercerán sus respectivas funciones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso hasta en tanto no sean removidos de sus cargos por la mayoría de los miembros del Comité Técnico y un nuevo presidente y/o secretario, según sea el caso, haya sido designado conforme a los términos del inciso (i) de la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

(j) Sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador de conformidad con los incisos (k) y (l) siguientes.

(i) Quórum de Instalación y Votación. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes. Cada miembro tendrá derecho a un voto. En caso de empate, el presidente tendrá voto de calidad.

(ii) Acta de Sesión. El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el presidente del Comité Técnico. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico.

(iii) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sean propietarios o suplentes, para verificar que exista quórum suficiente.

(iv) *Resoluciones Fuera de Sesión.* El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesiones válidamente instaladas, siempre y cuando éstas sean confirmadas por escrito firmado por todos los miembros propietarios o sus suplentes respectivos.

(v) *Disidencia de Miembros Independientes.* En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista a través de la BMV y Emisnet.

(vi) *Conflictos de Interés.* Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador, que no sean Miembros Independientes, no tendrán derecho a emitir su voto en aquellos asuntos en los que el Comité Técnico evalúe el desempeño del Administrador, los términos de su mandato, operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o, en general cualquier otro asunto que represente un Conflicto de Interés del Administrador.

(k) Convocatoria por Cualquier Miembro del Comité Técnico. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario para que convoque a una sesión del Comité Técnico cuando dicho miembro lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) días de anticipación a la fecha en que dicho miembro pretenda celebrar la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión; en el entendido, que los asuntos incluidos en dicha solicitud deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”. Una vez que el secretario del Comité Técnico reciba la solicitud a que se refiere el presente inciso (k), el secretario quedará obligado a convocar la sesión correspondiente con al menos 3 (tres) días de anticipación a la fecha en que se haya solicitado celebrar dicha sesión. La convocatoria deberá hacerse a todos los miembros del Comité Técnico, al Administrador y al Fiduciario por escrito, indicando tanto el orden del día como el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión; en el entendido, que los puntos del orden día deberán hacer referencia a asuntos específicos y no podrán incluir referencias generales como “varios”, o “misceláneos”.

(l) Convocatoria por Inversión. En caso de que el Administrador haya encontrado una posibilidad de Inversión que requiera la aprobación del Comité Técnico, el Administrador deberá de someter el Memorándum de Inversión respectivo al Comité Técnico junto con una convocatoria, en cuyo caso el Comité Técnico contará con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles contados a partir de que el Comité Técnico reciba dicho Memorándum de Inversión para celebrar una sesión en la cual se discuta y, en su caso, se apruebe la Inversión propuesta en el Memorándum de Inversión; en el entendido, que el Administrador podrá solicitar al Comité Técnico en la convocatoria correspondiente que reduzca el plazo para convocar a dicha sesión en los casos en los que una respuesta más rápida sea indispensable para asegurar una oportunidad de inversión, cuyo plazo no podrá ser en ningún momento inferior a 5 (cinco) días naturales.

(m) Invitados Adicionales a las Sesiones del Comité Técnico. El Fiduciario y el Representante Común siempre estarán invitados a atender las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz pero sin derecho de voto). Además, el Comité Técnico podrá invitar a invitados especiales, como observadores (con voz pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, mediante aviso por escrito entregado al Administrador con por lo menos un día de anticipación. Los invitados especiales que atiendan a las sesiones del Comité Técnico deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Administrador en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico.

(n) Notificaciones al Fiduciario por el Comité Técnico. Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico deba entregar al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico, entregando copia al Representante Común.

(ñ) Funciones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, las siguientes facultades indelegables:

(i) fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;

(ii) aprobar la adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola, así como aprobar cualquier otra Inversión que realice el Fideicomiso que no deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme a la Cláusula 3.1(c) del Contrato de Fideicomiso;

(iii)aprobar los honorarios de los consultores del Administrador contratados conforme a los Términos y Condiciones de Administración;

(iv)aprobar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador, o bien que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que cuando el Administrador tenga un Conflicto de Interés, ésta facultad será ejercida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a voto respecto de dicho punto;

(v)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;

(vi)vigilar el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea de Tenedores y monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la mayoría de los Miembros Independientes, en una sesión del Comité Técnico en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a voto respecto de dicho punto, podrán instruir al Fiduciario para que contrate a terceros independientes a efecto de que lleven a cabo las auditorías y revisiones que consideren necesarias para monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el pago de los gastos y costos derivados de dichas auditorías y revisiones serán cubiertos exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales;

(vii)aprobar los servicios a ser contratados con Afiliadas de conformidad con la Cláusula 4.9 del Contrato de Fideicomiso;

(viii)aprobar Inversiones que excedan de los criterios de diversificación establecidos en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso;

(ix)aprobar la contratación del Contador Designado, del Auditor Externo y del Valuador Independiente de conformidad con las Cláusulas 10.2, 10.3 y 10.4 del Contrato de Fideicomiso;

(x)aprobar el cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador;

(xi)aprobar las operaciones de cobertura celebradas por las Sociedades Promovidas en los términos del inciso (vii) de la Cláusula 6.2 (b) del Contrato de Fideicomiso con valor igual al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesivamente, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación, y que por sus características puedan considerarse como una sola;

(xii)aprobar los Préstamos otorgados a las Sociedades Promovidas conforme a las Cláusulas 6.3 y 6.4 (f) del Contrato de Fideicomiso cuyo monto exceda del 5% (cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de dicho Préstamo;

(xiii)aprobar las Inversiones Adicionales que se realicen conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso que excedan del 5% (cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de dichas Inversiones Adicionales;

(xiv)autorizar cualquier extensión al Periodo de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que esta facultad será ejercida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(xv)autorizar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso o a los demás Documentos de la Emisión propuesta por el Administrador de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha autorización será obtenida exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; y

(xvi)en general, instruir al Fiduciario que celebre cualquier contrato o que lleve a cabo cualquier acto que resulte necesario o conveniente a fin de resolver cualquier situación o conflicto no previsto en el Contrato de Fideicomiso que pudiera presentarse con respecto de los Fines del Fideicomiso.

(o) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver respecto de los siguientes asuntos (la “Sesión Inicial”):

(i)discusión y, en su caso, designación del presidente y secretario del Comité Técnico;

(ii) discusión y, en su caso, aprobación de la Emisión de los Certificados Bursátiles en los términos del Contrato de Fideicomiso y su inscripción en el RNV;

(iii) discusión y, en su caso, aprobación del calendario de sesiones del Comité Técnico para el año calendario siguiente a la Sesión Inicial;

(iv) discusión y, en su caso aprobación de la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

(v) discusión y, en su caso, aprobación del mandato del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, los Términos y Condiciones de Administración y de los demás Documentos de la Emisión;

(vi) discusión y, en su caso, instrucción al Fiduciario para que otorgue los poderes al Administrador a que hacen referencia los Términos y Condiciones de Administración;

(vii) discusión y, en su caso, aprobación del Calendario de Inversión; y

(viii) discusión y, en su caso, aprobación de la contratación del Contador Designado, del Auditor Externo y del Valuador Independiente de conformidad con las Cláusulas 10.2, 10.3 y 10.4. del Contrato de Fideicomiso.

(p) Sesión de Ratificación. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha de celebración de la Asamblea Inicial, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y resolver respecto de los siguientes asuntos:

(i) discusión y, en su caso ratificación del mandato del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso, los Términos y Condiciones de Administración y los demás Documentos de la Emisión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto;

(ii) discusión y, en su caso, aprobación del Monto Destinado a Inversiones;

(iii) discusión y, en su caso, aprobación del primer cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador en la Fecha de Emisión; y

(iv) discusión y, en su caso ratificación de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico en la Sesión Inicial.

Representante Común.

(a) Derechos y Obligaciones del Representante Común. El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV, en los Certificados Bursátiles y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Certificados Bursátiles, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de los Tenedores de Certificados Bursátiles que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando las instrucciones no contravengan disposiciones legales aplicables al Representante Común o sus políticas institucionales. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

(i) suscribir los Certificados Bursátiles, habiendo verificado que cumplan con la Ley Aplicable;

(ii) verificar la constitución del Fideicomiso;

(iii) verificar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) verificar el cumplimiento del destino de los fondos autorizado por la CNBV;

(v) verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, y de cualquier otra persona conforme a los contratos que deban ser celebrados para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

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

(vii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, incluyendo, sin limitación, convocar a la Asamblea Inicial en los términos del inciso (f) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(d) Terminación de las Obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que los Certificados Bursátiles hayan sido pagados en su totalidad.

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

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

(g) Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de Emisión o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

El Fiduciario

(a) Facultades del Fiduciario.

El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con las instrucciones de quienes, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, estén autorizados para instruir al Fiduciario y como un buen padre de familia.

(b) Defensa del Patrimonio del Fideicomiso. (i) El Fiduciario deberá actuar siempre como un buen padre de familia y no deberá abandonar, dejar desprotegido, causar o permitir demérito alguno al Patrimonio del Fideicomiso o a cualquier parte del mismo que se encuentre en su posesión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(ii) En caso que la defensa del Patrimonio del Fideicomiso sea requerida ante cualquier tercero, el Fiduciario otorgará los poderes que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo dicha defensa (que en ningún caso serán irrevocables o incluirán facultades para actos de dominio, de delegación o sustitución) en favor de la persona o las personas físicas que designe la Parte Controladora por escrito; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no asumirá responsabilidad alguna en relación con los actos que lleven a cabo cualquiera de dichos apoderados, disposición que se incluirá en los poderes que otorgue el Fiduciario; en el entendido, además, que todos y cada uno de los costos, honorarios y gastos incurridos por el otorgamiento de dichos poderes, o incurridos por dichos apoderados en el ejercicio de dichos poderes serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

(iii) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario (según sea determinado en sentencia firme de autoridad judicial competente), el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en cualquier gasto con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo razonable y documentado que esté obligado a hacer en consecución de los Fines del Fideicomiso será considerado como un Gasto de Mantenimiento, y deberá ser aprobado previamente por el Administrador por escrito.

(iv) En caso que sea necesario tomar medidas urgentes para preservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá notificar dicha situación al Representante Común y al Administrador, lo antes posible, pero a más tardar dentro de 2 (dos) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de dicho evento. El Fiduciario deberá actuar conforme a las instrucciones escritas de la Parte Controladora, y el Fiduciario no tendrá responsabilidad derivada de la falta de instrucciones; en el entendido, que en caso que sea necesario tomar medidas urgentes para conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario estará obligado a tomar todas las medidas inmediatas necesarias para conservar y mantener el Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, además, que el Fiduciario no tendrá responsabilidad alguna en relación con dichas medidas inmediatas siempre y cuando actúe de conformidad con la Ley Aplicable. Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario de conformidad con dichas medidas serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

(v) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Emisión se disponga expresamente lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados no serán responsables de determinar o investigar el cumplimiento de las partes del Contrato de Fideicomiso, de cualesquiera de los términos, condiciones o de cualesquiera de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso o conforme a los demás Documentos de la Emisión, salvo que se trate de error manifiesto.

(vi) Las partes del Contrato de Fideicomiso notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere razonablemente considerarse que afecta de manera adversa y significativa el Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, a más tardar el segundo Día Hábil contado a partir del día en que haya tenido conocimiento de dicha circunstancia.

(vii) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrán, de ser necesario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, consultar con cualquier asesor legal o fiscal o con cualquier otro experto que elijan a su razonable discreción; en el entendido, que todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con lo anterior deberán ser aprobados previamente por el Administrador por escrito y serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

(c) Términos y Condiciones de los Servicios del Fiduciario. El Fideicomitente, el Administrador y el Representante Común convienen con el Fiduciario en lo siguiente:

(i) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos. Las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen y aceptan que la actuación del Fiduciario en la Emisión será únicamente en su carácter de institución fiduciaria. El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de:

(1) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso;

(2)cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso;

(3)cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común conforme a lo contemplado en el Contrato de Fideicomiso;

(4)cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión;

(5)cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y

(6)cualquier hecho, acto y omisión del Fideicomitente, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

(ii) El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier aviso o certificado entregado por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico o el Representante Común al Fiduciario.

(iii) El Fiduciario se encuentra expresa e irrevocablemente autorizado para usar las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso para el pago de cualesquiera costos, gastos, honorarios y comisiones derivadas de o incurridas en relación con el Contrato de Fideicomiso, estrictamente de conformidad con el Capítulo IX y previa aprobación por escrito del Administrador.

(iv) El Fiduciario no tendrá obligación alguna de verificar, confirmar o de cualquier otra forma revisar la existencia, validez, elegibilidad y/o exigibilidad de cualquier Inversión ni de confirmar que dichas Inversiones cumplen con los Criterios de Elegibilidad.

(v) En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Comité Técnico de tal situación a fin de que el Comité Técnico gire las instrucciones pertinentes en base a las cuales deberá actuar el Fiduciario.

(vi) Conforme a la regla 5.2 de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso.

El Administrador.

VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V., el Administrador del Fideicomiso, es una sociedad sin antecedentes operativos constituida por VERTEX PE y AOPV, una afiliada de AREA Property Partners (antes Apollo Real Estate Advisors y ahora Mack Real Estate Group). Los ejecutivos de VERTEX RE realizarán las actividades que deba realizar el Administrador, respecto del Fideicomiso.

El Administrador podrá causar que el Fideicomiso lleve a cabo los Fines del Fideicomiso, ya sea directamente mediante el ejercicio de los poderes otorgados por el Fiduciario al Administrador conforme a los Términos y Condiciones de Administración o mediante instrucciones por escrito al Fiduciario, según se prevea en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a las autorizaciones que pudieren ser necesarias de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico y/o del Representante Común, según lo prevea el Contrato de Fideicomiso.

Inversiones

Obtención de Aprobaciones Requeridas. El Administrador deberá buscar oportunidades para que el Fiduciario realice Inversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que una vez que el Administrador haya encontrado una posibilidad de inversión que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, el Administrador deberá de someter el Memorándum de Inversión respectivo al Representante Común o al Comité Técnico, según sea el caso, para obtener las Autorizaciones Requeridas.

Sociedades Promovidas. El Fiduciario podrá realizar Inversiones a través de Sociedades Promovidas, constituidas para dichos efectos, o bien a través de Sociedades Promovidas previamente existentes que adquiera el Fiduciario para dichos efectos, de conformidad con lo siguiente:

(i) Sociedades Promovidas. El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento que adquiera o constituya, según sea el caso, una Sociedad Promovida para realizar Inversiones. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para constituir o adquirir, según sea el caso, dicha Sociedad Promovida, incluyendo pagar el precio de las acciones o partes sociales de dicha Sociedad Promovida o realizar las aportaciones de capital que al efecto le instruya el Administrador (incluyendo, sin limitación, aportaciones para futuros aumentos de capital) dentro de los plazos indicados por el Administrador. En caso de que el Fiduciario fuere a adquirir una Sociedad Promovida, (i) el precio de adquisición de las acciones o partes sociales de dicha Sociedad Promovida será determinado por el Administrador con base en el avalúo que

obtenga el Administrador de los Activos de Inversión de dicha Sociedad Promovida, en la situación fiscal de dicha Sociedad Promovida, y utilizando las metodologías de valuación que se describen en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicho precio de adquisición dependerá también de las negociaciones que en cada instancia el Administrador lleve a cabo con los vendedores de dichas acciones o partes sociales; y (ii), no será necesario que el Fiduciario adquiera la totalidad de las acciones o de las partes sociales de dicha Sociedad Promovida.

(ii) Regulación de Sociedades Promovidas. Las siguientes disposiciones serán aplicables a cada una de las Sociedades Promovidas:

(A) El Administrador tendrá el derecho de designar a los miembros del consejo de administración o de gerentes de la Sociedad Promovida; en el entendido, que el Administrador deberá procurar que por lo menos uno de dichos miembros cuente con experiencia relevante en el Sub-sector Inmobiliario al que pertenezca el Activo de Inversión en que invertirá dicha Sociedad Promovida; y en el entendido, además, que en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles, tendrá el derecho de remover a los miembros del consejo de administración o de gerentes nombrados por el Administrador y nombrar nuevos miembros de dicho consejo.

(B) El Administrador deberá supervisar la gestión de las Sociedades Promovidas y de los consejeros que al efecto hayan designado, y elaborar de manera periódica la información y los reportes a que se refiere la Cláusula 10.5 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

(F) En aquellos casos en los que un Socio Operador participe como accionista o como socio en alguna Sociedad Promovida de conformidad con lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, algunos de los servicios, principalmente inmobiliarios, de los descritos en el inciso (v) anterior serán llevados a cabo por dicho Socio Operador a precios de mercado; en el entendido, que en cualquier caso, los términos y condiciones de contratación de los servicios que prestará un Socio Operador serán detallados en el Memorándum de Inversión de la Inversión correspondiente y los pagos que deban hacerse con motivo de dichos servicios serán considerados como Gastos de Inversión.

(G) Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares. En ese caso, de que una Sociedad Promovida invierta en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares, dicha Sociedad Promovida no estará obligada a celebrar contratos de cobertura en relación con dichos Activos de Inversión. No obstante lo anterior, dicha Sociedad Promovida podrá, previa autorización por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas con fines de cobertura únicamente (pero no de especulación) para cubrir cualquier riesgo relacionado con el tipo de cambio en relación con dichos Activos de Inversión; en el entendido, que si el valor de dicha operación de cobertura al momento de su celebración excede del 5% del valor del Patrimonio del Fideicomiso en dicha fecha, dicha operación deberá de ser aprobada por el Comité Técnico; y en el entendido, además, que si el valor de dicha operación de cobertura al momento de su celebración excede del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso en dicha fecha, dicha operación deberá de ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

(H) En caso de que una Sociedad Promovida invierta en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares en los términos del inciso (vii) anterior, dicha Sociedad Promovida convertirá los montos en Pesos que dicha Sociedad Promovida

haya recibido para dicha Inversión del Fideicomiso y del Administrador (o cualquiera de sus Socios, según sea el caso) conforme al Compromiso del Administrador a Dólares al tipo de cambio que el Administrador negocie de buena fe con casas de cambio el Día Hábil inmediato anterior o el día en que se tengan que hacer los depósitos correspondientes para adquirir dichos Activos de Inversión; en el entendido, que todos los Flujos generados por dichos Activos de Inversión deberán ser convertidos a Pesos (al tipo de cambio que el Administrador negocie de buena fe con casas de cambio) para el cumplimiento de las obligaciones de dicha Sociedad Promovida frente al Fideicomiso y al Administrador (o el Socio respectivo, según sea el caso) derivadas de la Inversión correspondiente.

Préstamos. A efecto de realizar Inversiones, en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento, instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue Préstamos a las Sociedades Promovidas; en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dicho Préstamo; y en el entendido, además, que en la fecha en que el Fiduciario otorgue dicho Préstamo, el Administrador o el Socio correspondiente según sea el caso, (a) otorgará un préstamo a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto de Inversión que conforme al Memorándum de Inversión deba ser invertido en la Sociedad Promovida como deuda, el cual deberá contener los mismos términos y condiciones que el Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario, o (b) aportará recursos a las Sociedades Promovidas por un monto equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto de Inversión que deba ser invertido como deuda de cualquier otra manera que le otorgue los mismos derechos económicos y de prelación que los del Préstamo respectivo otorgado por el Fiduciario por el 95 (noventa y cinco por ciento) restante, en cada caso, de conformidad con la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso. Los Préstamos que otorgue el Fideicomiso a las Sociedades Promovidas conforme a la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso formarán parte de las Inversiones que realice el Fideicomiso en las Sociedades Promovidas y estarán sujetas a las limitaciones a que se refieren las Cláusulas 6.7 y 6.8 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Límite de Apalancamiento a que se refiere el inciso (a) de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso no aplicará a los Préstamos que el Fideicomiso otorgue a las Sociedades Promovidas de conformidad con la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de que el monto de cualquier Préstamo otorgado a una Sociedad Promovida exceda del 5% (cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de dicho Préstamo, dicho Préstamo deberá de ser aprobado por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier Préstamo otorgado a una Sociedad Promovida excede del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de dicho Préstamo, dicho Préstamo deberá de ser aprobado por la Asamblea de Tenedores.

Inversiones.

(a) Instrucción de Inversión. Una vez que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas con respecto de cualquier Inversión, el Administrador deberá entregar una instrucción por escrito al Fiduciario (cuya instrucción deberá ser enviada como copia al Representante Común) instruyendo al Fiduciario para que realice dicha Inversión (cada una, una “Instrucción de Inversión”).

(b) Fecha de Cierre de Inversión. En la fecha en que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas con respecto de cualquier Inversión, el Administrador deberá determinar la Fecha de Cierre de Inversión para dicha Inversión y la notificará al Fiduciario en la Instrucción de Inversión respectiva de conformidad con el inciso (a) anterior; en el entendido, que el Administrador podrá modificar dicha Fecha de Cierre de Inversión cuando así lo estime conveniente mediante notificación por escrito al Fiduciario.

(c) Inversión. En cada Fecha de Cierre de Inversión, las Sociedades Promovidas llevarán a cabo las Inversiones respectivas.

(d) Contratos de Inversión. En cada Fecha de Cierre de Inversión, el Administrador deberá causar que la Sociedad Promovida relativa a la Inversión que corresponda celebre, en esa misma fecha, los Contratos de Inversión respectivos.

(e) Contratos Previos. No obstante lo anterior, con anterioridad a la Fecha de Cierre de Inversión respecto de alguna Inversión del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá, directamente o a través de una Sociedad Promovida, celebrar contratos previos a dicha Inversión en virtud de los cuales el Fideicomiso o la Sociedad Promovida que corresponda adquiera un Compromiso Vinculante para realizar dicha Inversión en un plazo determinado, siempre y cuando así lo haya instruido por escrito el Administrador en la Instrucción de Inversión que corresponda.

(f) Gastos de Inversión. En caso de que los Gastos de Inversión estimados en el Memorándum de Inversión sean insuficientes para cubrir los Gastos de Inversión de una Inversión determinada, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue Préstamos adicionales a la Sociedad Promovida que corresponda para cubrir dichos Gastos de Inversión adicionales en el entendido, que si el monto de algún Préstamo adicional excede del 5% (cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de dicho Préstamo, dicho Préstamo deberá de ser aprobado por el Comité Técnico; y en el entendido, además, que si el monto de algún Préstamo adicional excede del 20% (veinte por

ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de dicho Préstamo, dicho Préstamo deberá de ser aprobado por la Asamblea de Tenedores.

(g) Reinversión. Durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá causar que las Sociedades Promovidas utilicen los recursos obtenidos de los Activos de Inversión respectivos, ya sea por concepto de pagos de intereses, pagos de principal, amortizaciones, distribuciones o pagos de dividendos, para realizar nuevas Inversiones respecto de las cuales el Administrador haya sometido un Memorándum de Inversión respectivo al Representante Común o al Comité Técnico, según sea el caso, y haya obtenido las Autorizaciones Requeridas; en el entendido, que las inversiones contempladas en el presente párrafo deberán ser aprobadas por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

Periodo de Inversión. El Fiduciario podrá realizar Inversiones conforme a la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión por un año con la autorización previa de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, obtenida en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, mediante entrega de una notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; y en el entendido, además, que una vez concluido el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice únicamente Inversiones (a) respecto de las cuales exista un Compromiso Vinculante previo, (b) respecto de las cuales se hayan previsto pagos a plazos en los Contratos de Inversión respectivos, (c) respecto de las cuales el Administrador hubiere obtenido las Autorizaciones Requeridas durante el Periodo de Inversión, y/o (d) que califiquen como Inversiones de Seguimiento (conjuntamente, las “Inversiones Adicionales”) En caso de que el monto de cualquier Inversión Adicional exceda del 5% (cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de dicha Inversión Adicional, dicha Inversión Adicional deberá de ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier Inversión Adicional excede del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso en la fecha de dicha Inversión Adicional, dicha Inversión Adicional deberá de ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Reinversión de Flujos. Sujeto a lo previsto en el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá reinvertir los Flujos que reciba en la Cuenta de Flujos durante el Periodo de Inversión en Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9.3(c) del Contrato de Fideicomiso. En cada caso, se considerará que el Fideicomiso y el Administrador invirtieron en dicha Inversión el mismo porcentaje que conforme a la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso les hubiere correspondido con respecto de dichos Flujos.

Limitación Geográfica. Todas las Inversión se realizarán dentro de México.

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

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

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

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

(d) El Fideicomiso no podrá mantener más del 30% (treinta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en un solo Sub-sector Inmobiliario (con excepción del Sub-sector Inmobiliario residencial bajo, medio y alto, en donde el Fideicomiso no podrá mantener más del 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones; en el entendido, que en caso de sobrepasar el 30% del Monto Destinado a Inversiones en dicho Sub-sector Inmobiliario, se deberá hacer través una tercera Inversión, misma que deberá ser aprobada por los Miembros Independientes del Comité Técnico y no podrá competir directamente con una Inversión existente en dicho Sub-sector Inmobiliario); en el entendido, además, que dicho monto podrá ser aumentado por el Administrador con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores la cual haya sido otorgada con el consentimiento de los Tenedores que representen el 51% (cincuenta y uno por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

Flujos. Los Flujos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario de las Inversiones serán depositados en la Cuenta de Flujos en tanto no son distribuidos de conformidad con la Cláusula 9.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

Invitación a Nuevo Vehículo. El Administrador conviene que, hasta el momento en que ocurra lo primero entre (i) que se encuentre comprometida la inversión de al menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones, o (ii) que haya terminado el Periodo de Inversión, el Administrador no promoverá o administrará otro vehículo de inversión

(cualquiera que sea su naturaleza) cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y enfocada en activos que sean sustancialmente similares a los Activos de Inversión; en el entendido, que una vez concluido el Periodo de Exclusividad, y únicamente en la medida en que se encuentre permitido conforme a la Ley Aplicable, el Administrador se compromete a invitar a los Tenedores a participar en cualquier nuevo vehículo de inversión que sea promovido por el Administrador, en los términos propuestos por el Administrador, en por lo menos el mismo porcentaje en el que participen en el presente Fideicomiso, mediante el envío de un aviso que contenga los términos relevantes de dicho nuevo vehículo de inversión al menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha de cierre de dicho nuevo vehículo de inversión; y en el entendido, además, que en caso de que el Periodo de Exclusividad hubiere expirado en virtud de encontrarse comprometida la inversión de al menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones, y siempre y cuando hubiere un remanente del Monto Destinado a Inversiones no comprometido a una inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, cualquier oportunidad de inversión que tenga el Administrador que cumpla con los Criterios de Elegibilidad deberá ser ofrecido primero al Fideicomiso antes de que dicha inversión pueda ser ofrecida a cualquier otro vehículo de inversión promovido o administrado por el Administrador.

Cumplimiento con Leyes. El Administrador no deberá, y no deberá instruir al Fiduciario para tomar o llevar a cabo cualquier acción que, a juicio del Administrador razonablemente se pudiera anticipar que cause una violación a cualquier ley o reglamento de cualquier entidad gubernamental o autoridad que tenga jurisdicción sobre el Administrador, el Fideicomiso o cualquier Sociedad Promovida, incluyendo, sin limitación, leyes y reglamentos locales y federales, y cualquier legislación ambiental, de seguridad social, fiscal y laboral aplicable, si dicha violación pudiere tener un Efecto Adverso Significativo sobre el Patrimonio del Fideicomiso o las Inversiones.

Endeudamiento. Para una descripción de las facultades del Fiduciario para contraer deuda, sus limitaciones, términos y condiciones, ver Apartado “1. INFORMACIÓN GENERAL— b) Resumen Ejecutivo” y Apartado “2) ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — b). Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y Desinversiones” de este Reporte Anual.

Socios Adicionales. Para una descripción de la participación de un Socio Operador o un Socio Pasivo, ver Apartado “1. INFORMACIÓN GENERAL— 2. Resumen Ejecutivo” del Prospecto.

Cuentas del Fideicomiso.

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito de la Parte Controladora de conformidad con lo siguiente:

El Fiduciario deberá: (i) mantener las Cuentas del Fideicomiso separadas a nombre del Fiduciario actuando exclusivamente en dicho carácter en los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir, administrar y disponer de los fondos depositados en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; y (iii) abrir y operar cualquier cuenta adicional y/o sub-cuentas que el Administrador le instruya por escrito. Las Cuentas del Fideicomiso estarán denominadas en Pesos.

Depósitos en la Cuenta General.

(i) En la Fecha de Emisión, el Fiduciario depositará en la Cuenta General el Monto Total de la Colocación.

(ii) El Fiduciario deberá mantener en depósito en la Cuenta General, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración; en el entendido, que a partir de la Fecha de Emisión y hasta la Fecha de Recalculo, el Administrador deberá calcular de manera trimestral los montos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración a efecto de que (1) los montos que conformen la Reserva de Gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, y (2) los montos que conformen la Reserva de Administración sean suficientes en todo momento para cubrir la Contraprestación por Administración, en cada caso, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común los cálculos que se realicen con respecto de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración.

Depósitos en la Cuenta de Inversiones.

(i) El Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Fiduciario transferirá de la Cuenta General y/o de la Cuenta de Flujos, según sea el caso, a la Cuenta de Inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador en los términos establecidos en las Cláusula 9.3(a)(iii)(1) y en la Cláusula 9.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

(ii) El Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar pagos de la Contraprestación por Administración, el Fiduciario transferirá de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador en los términos establecidos en las Cláusula 9.3(a) (iii) (3) y en la Cláusula 9.3(c).

Depósitos en la Cuenta de Flujos. El Fiduciario depositará en la Cuenta de Flujos todos los Flujos que reciba de las Inversiones. Dentro de la Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá llevar las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 5.6 del Contrato de Fideicomiso en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda; en el entendido, que el Administrador deberá notificar al Fiduciario por escrito la naturaleza de dichos ingresos en el Reporte Mensual; y en el entendido, además, que cada una de dichas Sub-cuentas se incrementará con los ingresos correspondientes a ella que reciba el Fiduciario y se disminuirá con los ingresos que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador provenientes de la misma de conformidad con el inciso (c)(v) de la Cláusula 9.3 del Contrato de Fideicomiso.

Desembolsos de la Cuenta General.

(i) En la Fecha de Emisión, el Fiduciario utilizará el Monto Total de la Colocación para pagar todos y cada uno de los Gastos de Emisión; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero hayan incurrido en cualquier gasto que sea un Gasto de Emisión por adelantado, el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos), en cuyo caso el Fiduciario deberá reembolsar dichos gastos al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero correspondiente, según sea el caso, en la fecha en que se paguen los Gastos de Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(ii) En la Fecha de Emisión, una vez que el Fiduciario hubiere pagado todos y cada uno de los Gastos de Emisión, el Fiduciario deberá constituir y mantener en la Cuenta General la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración de conformidad con los cálculos de la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración realizados por el Administrador conforme a la Cláusula 9.2(a) (ii) del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, a partir de la Fecha de Emisión, el Fiduciario utilizará el producto derivado de las Inversiones Permitidas en que se inviertan los fondos depositados en la Cuenta General para ir constituyendo, por una sola ocasión, la Reserva de Gastos Especiales, hasta que dicha Reserva de Gastos Especiales haya quedado constituida en su totalidad.

(iii) Una vez que se hubieren pagado los Gastos de la Emisión conforme al inciso (i) anterior y una vez que se hubieren constituido las reservas a que se refiere el inciso (ii) anterior (excepto por la Reserva de Gastos Especiales, la cual se irá constituyendo con el producto derivado de las Inversiones Permitidas en que se inviertan los fondos depositados en la Cuenta General), el Fiduciario utilizará los fondos depositados en la Cuenta General de conformidad con lo siguiente:

(1) Inversiones. Con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito que traspare de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones el monto necesario para realizar dicho pago; en el entendido, que el Fiduciario deberá realizar dicho traspaso el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fiduciario deba realizar dicho pago.

(2) Pago de Gastos de Mantenimiento. Con los recursos de la Reserva de Gastos, el Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento en los términos y con la periodicidad que le instruya el Administrador por escrito con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación; en el entendido, que en caso de que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero, hayan incurrido por adelantado en cualesquiera gastos que sean Gastos de Mantenimiento, el Administrador podrá solicitar al Fiduciario su reembolso por escrito (adjuntando una copia de las facturas que comprueben dichos gastos) para que sean reembolsados conforme a lo establecido en el presente inciso (2) al Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o al tercero respectivo que haya incurrido en dicho Gasto de Mantenimiento. El Fiduciario deberá cubrir los Gastos de Mantenimiento relacionados exclusivamente con la Reserva de Gastos Especiales, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, precisamente con los recursos disponibles de la Reserva de Gastos Especiales y de conformidad con las instrucciones escritas que deberán ser entregadas al Fiduciario con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos gastos deban ser pagados; en el entendido, además, que dicha resolución deberá ser adoptada exclusivamente por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

(3)Pago de Contraprestación por Administración. Con los recursos de la Reserva de Administración, el Fiduciario deberá pagar la Contraprestación por Administración, la cuál de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, será pagadera por adelantado de forma mensual, comenzando en la Fecha de Emisión (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada mes calendario; en el entendido, que para dichos efectos, el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada, el Fiduciario deberá transferir los montos para realizar dicho pago de la Cuenta General a la Cuenta de Inversiones (de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que le entregue el Administrador con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación).

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y por Administración, cobrándola subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la Contraprestación por Administración no cobrada, durante el periodo en el que el Administrador no reciba tal Contraprestación por Administración; en el entendido, que el monto de la Contraprestación por Administración devengada pero no pagada no computará para efectos del cálculo del Pago Preferente durante el periodo en el cual cualquier monto de la Contraprestación por Administración no hubiere sido pagado al Administrador.

(4)Excedente de Efectivo. En la fecha en que haya concluido el Periodo de Inversión, y que todas las Inversiones que el Fiduciario pueda realizar después de que el Periodo de Inversión hubiere concluido conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso hayan sido realizadas o desechadas de manera definitiva por el Fiduciario (la “Fecha de Recalculo”), el Administrador calculará los montos necesarios para que (x) la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración sean suficientes para cubrir los Gastos de Mantenimiento y la Contraprestación por Administración, en cada caso, hasta la Fecha de Terminación, (y) el Fiduciario realice aquéllas Inversiones Adicionales que hayan sido identificadas por el Administrador y aprobadas por el Comité Técnico en dicha fecha, y (z) el Fiduciario realice cualesquiera otros pagos relacionados con contingencias identificadas por el Administrador con respecto de las Inversiones en dicha fecha (los “Montos Remanentes”). El Administrador deberá notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común el cálculo de los Montos Remanentes que realice en la Fecha de Recalculo. En la Fecha de Recalculo, el Fiduciario transferirá todos los montos depositados en la Cuenta General con excepción de los Montos Remanentes (el “Excedente de Efectivo”) a la Cuenta de Flujos para ser distribuidos entre los Tenedores de conformidad con el punto siguiente.

Desembolsos de la Cuenta de Inversiones.

(i)Desembolsos de Inversiones. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario realizará los desembolsos o pagos con respecto de una Sociedad Promovida o una Inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de Préstamos, para pagar Gastos de Inversión, o para realizar Inversiones o Inversiones Adicionales), precisamente en las fechas en que dichos pagos o desembolsos deban ser realizados conforme al Contrato de Fideicomiso.

(ii)Pago de Gastos de Administración. Con los recursos depositados en la Cuenta de Inversiones, el Fiduciario pagará la Contraprestación por Administración precisamente en la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

Desembolsos de la Cuenta de Flujos.

(i)Reinversiones. Durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario por escrito para que reinvierta los Flujos que reciba en la Cuenta de Flujos en Inversiones de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 6.4, 6.5 y 6.6 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dichos efectos, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación, que transfiera de la Cuenta de Flujos a la Cuenta de Inversiones los montos a ser reinvertidos.

(ii)Pago de Gastos de Mantenimiento. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Gastos será insuficiente para cubrir los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Gastos en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

(iii)Pago de Contraprestación por Administración. En caso de que el Administrador determine, una vez concluido el Periodo de Inversión, que la Reserva de Administración será insuficiente para cubrir la Contraprestación por Administración hasta la Fecha de Terminación, el Fiduciario transferirá de la Cuenta de Flujos a la Reserva de Administración en la Cuenta General el monto que el Administrador le indique por escrito al Fiduciario.

(iv)Excedente de Efectivo. El Día Hábil siguiente a la fecha en que el Fiduciario transfiera el Excedente de Efectivo de la Cuenta General a la Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá distribuir dicho Excedente de Efectivo a los Tenedores; en el

entendido, que el Excedente de Efectivo no computará para efectos del cálculo del Pago Preferente o de la Comisión por Desempeño.

(v) Distribuciones. Los montos depositados en la Cuenta de Flujos que no sean reinvertidos o distribuidos conforme a los incisos (i) a (iv) anteriores serán utilizados para realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los fondos depositados en cada una de las Sub-cuentas en las que el Fiduciario registre los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las Desinversiones, según corresponda, disminuirán con las cantidades de dichas Sub-cuentas que el Fiduciario le entregue a los Tenedores y al Administrador conforme a la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso.

Distribuciones.

(a) Prelación. En cada Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá realizar las Distribuciones que el Administrador hubiere instruido en el Reporte de Distribuciones relativo a dicha Fecha de Distribución con los fondos depositados en la Cuenta de Flujos, las cuales se aplicarán en siguiente orden de prelación; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pago anteriores; y en el entendido, además, que el monto de los fondos depositados en la Cuenta de Flujos será notificado por escrito a la BMV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Representante Común con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos, mencionando el importe total a ser distribuido así como el importe destinado a la amortización de cada Certificado Bursátil conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, en su caso:

(i) Retorno de Capital. Primero, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea igual al Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (el “Retorno de Capital”).

(ii) Pago Preferente. Segundo, el 100% (cien por ciento) de los Flujos depositados en la Cuenta de Flujos será distribuido a los Tenedores hasta que el monto acumulado distribuido a los Tenedores sea suficiente para proporcionar a los Tenedores una tasa interna de retorno anual del 9% (nueve por ciento) sobre el Monto Total Invertido más los Gasto Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente (el “Pago Preferente”).

(iii) Repartición 20/80. Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i) y (ii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al sub-inciso (2) siguiente sea equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de: (y) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (ii) anterior y (z) los recursos que se distribuyan a los Tenedores y al Administrador conforme al presente inciso (iii): (1) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iii) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño.

(iv) Repartición 80/20. Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, la totalidad de los Flujos remanentes en la Cuenta de Flujos deberán ser pagados a los Tenedores y al Administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, atendiendo a la siguiente fórmula:

(1) un monto equivalente al 80% (ochenta por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado a los Tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (iv) será entregado al Administrador como Comisión por Desempeño; en el entendido, que los cálculos necesarios para llevar a cabo las Distribuciones a que se refiere la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso se realizarán utilizando en cada Fecha de Distribución las fórmulas descritas a continuación, según aplique:

1) Retorno de Capital

Pago de Retorno de Capital = MIANn

Dónde:

MIANn significa el Monto Invertido Acumulado Neto del Período “n” y se basa en las siguientes definiciones:

“i” significa la tasa trimestral equivalente a la tasa anual de 9.0% en Pesos, es decir 2.1778%;

“B” significa la “Base de cálculo para la comisión por desempeño” (“B”) y se calcula como B= Monto Neto Invertido + Gastos Aplicables para el Retorno

MIANn se calcula de la siguiente forma:

MIANn es equivalente a B en el periodo 1 y se calcula de la siguiente forma para los periodos subsecuentes:

MIANn= B + RPCn-1

RPCn-1 significa el Pago Preferente Acumulado Capitalizado al periodo n-1 que se calcula de la siguiente forma para el periodo 1:

$$RPC1 = (B \times i) - \text{Pago Preferente 1}$$

y se calcula de la siguiente forma del segundo periodo en adelante:

$$RPCn = ((MIANn \times i) - \text{Pago Preferente}) + RPCn-1$$

2) Pago Preferente

$$\text{Pago Preferente} = (MIANn) \times (i)$$

3) Repartición 20/80

Conforme a lo redactado en el inciso (iii) anterior;

4) Repartición 80/20

Hasta terminar de distribuir cualquier otro flujo de la Cuenta de Flujos, conforme a lo redactado en el inciso (iv) anterior (b) Amortización.

(i) Amortización de Valor Nominal. Todas las cantidades que sean distribuidas a los Tenedores conforme al inciso (a) de la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso, conforme al inciso (b) de la Cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso, así como el Excedente de Efectivo que sea distribuido a los Tenedores serán utilizados, primero, para amortizar el Valor Nominal de los Certificados Bursátiles hasta el momento en que dicho Valor Nominal sea igual a \$0.01 (un centavo de Peso) y, posteriormente, para hacer distribuciones adicionales a los Tenedores (sin que dichas distribuciones amorticen el saldo principal insoluto de los Certificados Bursátiles). Los pagos para la amortización nominal de los Certificados Bursátiles se distribuirán a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles.

(ii) Amortización Total. La amortización total de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo en la fecha que suceda primero de entre la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Amortización Anticipada. En cualquier caso, los pagos para la amortización total de los Certificados Bursátiles se distribuirán a prorrata entre la totalidad de los Certificados Bursátiles.

(iii) Amortización Anticipada por Desinversión. El Administrador podrá determinar, mediante notificación por escrito al Fiduciario (cuya notificación deberá ser enviada como copia al Representante Común), una fecha después de que todas las Inversiones hayan sido Desinvertidas en la cual se amortizarán los Certificados Bursátiles en su totalidad con anterioridad a la Fecha de Vencimiento. El Representante Común anunciará dicha fecha a través de Emisnet, y notificará a Indeval, cuando menos con 10 Días Hábiles de anticipación.

(iv) Amortización Anticipada por Incumplimiento. En caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados Bursátiles, a través del Representante Común, podrán decretar la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y a Indeval en los términos de la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Obligación de Pago de Principal e Intereses. No obstante lo establecido en este apartado, no existe obligación del Fiduciario de pagar a los Tenedores, con respecto de los Certificados Bursátiles, una suma de dinero por concepto de principal y, en su caso, intereses.

Inversiones Permitidas

(a) Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá invertir cualesquiera cantidades depositadas en la Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que las partes instruyen y autorizan al Fiduciario a invertir los recursos del Patrimonio del Fideicomiso, mientras no reciba instrucción en contrario del Administrador, en Inversiones Permitidas, conforme al inciso (f) de la Cláusula 9.5 del Contrato de Fideicomiso. Las partes manifiestan su consentimiento para que, salvo instrucción previa y por escrito en contrario por parte del Administrador, la institución financiera que servirá como contraparte sea la institución en donde se abrirán las cuentas bancarias.

(b) Cualquier producto o rendimiento derivado de las Inversiones Permitidas que lleve a cabo el Fiduciario con los montos depositados en la Cuenta General que no formen parte de la Reserva de Administración, la Reserva de Gastos o la Reserva de Gastos Especiales será distribuido por el Fiduciario trimestralmente a los Tenedores cuando dichos productos o rendimientos alcancen una cantidad de \$2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100), de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador con copia para el Representante Común. Los productos o rendimientos distribuibles conforme al presente inciso (b) serán notificados por escrito a la BMV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Representante Común con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme al presente inciso (b), mencionando el importe total a ser distribuido; en el entendido, que las distribuciones a que se hace referencia en este inciso no serán consideradas como una Distribución, y no computarán para efectos del cálculo del Pago Preferente; en el entendido, además, que no se hará ninguna distribución a los Tenedores de los

productos o rendimientos derivados de las Inversiones Permitidas, hasta en tanto no haya quedado constituida en su totalidad la Reserva de Gastos Especiales.

(c) Cualquier producto o rendimiento derivado de las Inversiones Permitidas que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos depositados en las Reservas, serán utilizados para cubrir cualesquier pagos correspondientes a dichas Reservas.

(d) El Fiduciario invertirá en Inversiones Permitidas en el mismo día en que reciba fondos en las Cuentas del Fideicomiso, si dicho día es un Día Hábil y siempre que dichos fondos sean recibidos por el Fiduciario antes de las 13:00 p.m. (hora de la Ciudad de México), o (z) al Día Hábil siguiente, si dichos fondos no se reciben por el Fiduciario antes de las 13:00 p.m. (hora de la Ciudad de México), o si dicho día no es un Día Hábil.

(e) Si cualquier monto de efectivo no puede invertirse de inmediato en el mismo día en que dichos montos fueron recibidos conforme a los Fines del Fideicomiso, dichos montos de efectivo permanecerán no invertidos en la Cuenta del Fideicomiso que corresponda hasta que sean invertidos en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido de que en caso de que se depositen en la propia institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas, según sea el caso, deberán pagar tasas de interés a la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones con el mismo término y cantidades similares en las fechas en que los depósitos se hagan. En ningún supuesto el Fiduciario deberá invertir el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o del Administrador.

(f) El Fideicomitente y el Representante Común en este acto autorizan al Fiduciario a llevar a cabo Inversiones Permitidas con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, de que en ningún caso las obligaciones del Fiduciario, actuando en dicho carácter, y de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, actuando en nombre propio, derivadas de o relacionadas con dichas Inversiones Permitidas, se extinguirán o considerarán extinguidas por confusión y que HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC no ejercerá ningún derecho de compensación que pueda tener en relación con dichas Inversiones Permitidas.

(g) Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común serán responsables por cualquier detrimento a las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con la Cláusula 9.5, del Contrato de Fideicomiso salvo en el caso de negligencia o mala fe del Fiduciario (según sea determinada en una sentencia firme emitida por una autoridad judicial competente), en los términos del artículo 391 de la LGTOC.

(h) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente y al Representante Común el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 expedida por el Banco de México.

Información Financiera; Valuación; Reportes.

Acceso a Saldos. A más tardar a los 10 (diez) Días Hábiles a partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario se obliga a otorgar al Administrador y al Proveedor de Precios acceso vía internet, a la información de las Cuentas del Fideicomiso que sea necesaria a efecto de que el Administrador y el Proveedor de Precios tengan acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso. El costo inicial por la conexión empresarial por internet y las comisiones mensuales serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

Contador Designado; Preparación de Estados Financieros.

(i)Designación. El Administrador instruirá al Fiduciario por escrito para que contrate y, en su caso, remueva, a un contador público independiente de reconocido prestigio en México encargado de llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que el Comité Técnico deberá haber aprobado previamente a dicho Contador Designado; y en el entendido, además, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Contador Designado (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común), siempre y cuando el Contador Designado sustituto haya consentido a su designación por escrito y haya sido aprobado por el Comité Técnico. Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación (incluyendo el pago de gastos y honorarios del Contador Designado) serán considerados como Gastos de Mantenimiento.

(ii)Estados Financieros. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Contador Designado preparará los estados financieros trimestrales y anuales del Patrimonio del Fideicomiso los cuales consolidarán a las Sociedades Promovidas en las que participe el Fideicomiso.

(iii)Información a Incluirse en los Estados Financieros. Los estados financieros a que se refiere el inciso (ii) anterior deberán prepararse de conformidad con las Normas de Información Financiera y deberán incluir la siguiente información y cumplir con lo estipulado en la Circular Única, respecto del trimestre o Ejercicio Fiscal al que correspondan dichos estados financieros: (a) los activos y pasivos del Fideicomiso al final de dicho trimestre o Ejercicio Fiscal, según sea el caso; (b) las utilidades netas o las pérdidas netas del Fideicomiso para dicho trimestre o Ejercicio Fiscal, según sea el caso; y (c) en el caso de estados financieros anuales auditados y en relación con el reporte anual a ser presentado en la BMV, la emisión de la carta de independencia del Auditor Externo a que hace referencia el artículo 84 de la Circular Única.

(iv)Normas de Información Financiera. El Contador Designado preparará los estados financieros a que se refiere la Cláusula 10.2 de conformidad con las Normas de Información Financiera emitidas por el Consejo Mexicano para la Investigación de Normas de Información Financiera, y en su caso, las Normas Internacionales de Información Financiera cuando la CNBV lo requiera.

(v)Entrega de Información Financiera. El Contador Designado deberá entregar al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios los estados financieros trimestrales del Fideicomiso a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes al cierre del periodo al que corresponda dicha información. A más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes al cierre de cada Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el Contador Designado deberá entregar al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un balance general del Patrimonio del Fideicomiso, acompañado de su correspondiente estado de resultados, estado de variaciones en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, con las notas complementarias y aclaratorias correspondientes.

Auditor Externo.

(i)Designación. El Fiduciario deberá contratar los servicios del Auditor Externo, así como sustituir al Auditor Externo, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, de conformidad con lo siguiente: (i) El Administrador someterá a la aprobación del Comité Técnico, una terna de despachos de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independientes del Administrador y del Fiduciario para que cualquiera de ellos actúe como Auditor Externo. La decisión respecto de la terna será tomada con la aprobación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. (ii) Una vez aprobada dicha terna, el Administrador escogerá de entre la misma, al despacho de contadores públicos que actuará como Auditor Externo e instruirá por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común), para que contrate a dicho despacho. (iii) El Administrador está facultado para solicitar al Comité Técnico (y) que apruebe a cualquier despacho de contadores adicional para formar parte de la terna o para ocupar el cargo de Auditor Externo, conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior, y (z) que sustituya al Auditor externo por algún otro Auditor Externo que forme parte de la terna aprobada por el Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior.

(ii)Auditoría Anual. Al final de cada Ejercicio Fiscal durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales preparados por el Contador Designado de conformidad con la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los estados financieros anuales del Fideicomiso auditados por el Auditor Externo y en relación con el Reporte Anual a ser presentado en el BMV, deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo, conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única. El Auditor Externo deberá revisar, enunciativa, más no limitativamente, el uso que se haya dado a las cantidades depositadas en la Cuenta General, así como los flujos de efectivo entre las diferentes Cuentas del Fideicomiso en el entendido, que el Auditor Externo deberá certificar o acreditar el cumplimiento del Compromiso del Administrador en la Sociedad Promovida correspondiente.

(iii)Normas de Información Financiera. A más tardar el 28 de febrero de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Auditor Externo deberá preparar y entregar al Administrador (con copia para el Fiduciario, el Representante Común y el Comité Técnico) un informe anual de auditoría sobre los estados financieros anuales del Fideicomiso preparados por el Contador Designado, de conformidad con las Normas de Información Financiera en términos de lo dispuesto por la Circular Única y, en su caso, con las Normas Internacionales de Información Financiera cuando la CNBV lo requiera.

(iv)Comparecencia a Reuniones del Comité Técnico. A solicitud de cualquier miembro del Comité Técnico y previa convocatoria con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, el Auditor Externo asistirá a las reuniones del Comité Técnico con voz pero sin voto.

(v) Procedimientos Convenidos. A petición del Comité Técnico, el Auditor Externo llevará a cabo ciertos procedimientos convenidos de conformidad con la Norma 7070 “Informe del Contador Público sobre el Resultado de la Aplicación de Procedimientos Convenidos” de las Normas y Procedimientos de Auditoría y Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, relativos al uso de los ingresos del Fideicomiso y cualquier otro procedimiento que sea solicitado, siempre y cuando éstos estén permitidos por la norma profesional aplicable.

(vi) Remoción de Auditor Externo. El Auditor Externo podrá ser removido en cualquier momento mediante resolución por escrito del Comité Técnico, adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido que el Auditor Externo sea notificado por escrito de las causas de dicha remoción; y en el entendido, además, que el Auditor Externo contará con un plazo de 30 (treinta) días naturales, para remediar las causas que derivaron en su remoción.

Valuador Independiente; Valuación de los Certificados Bursátiles

(i) Designación. El Fiduciario deberá contratar los servicios del Valuador Independiente, así como sustituir al Valuador Independiente, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, de conformidad con lo siguiente:

(i) El Administrador someterá a la aprobación del Comité Técnico, a una terna de empresas profesionales inmobiliarias reconocidas y con prestigio nacional o internacional con la experiencia y recursos necesarios para realizar las valuaciones correspondientes, para que actúe como Valuador Independiente. La decisión respecto de la terna será tomada con la aprobación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico. (ii) Una vez aprobada dicha terna, el Administrador escogerá de entre la misma, al valuador que actuará como Valuador Independiente e instruirá por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común), para que contrate a dicho valuador. (iii) El Administrador está facultado para solicitar al Comité Técnico (y) que apruebe a cualesquier valuador adicional para formar parte de la terna o para ocupar el cargo de Valuador Independiente, conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior, y (z) que sustituya al Valuador Independiente por algún otro Valuador Independiente que forme parte de la terna aprobada por el Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (i) anterior.

(ii) Valuación de Activos de Inversión. Los Activos de Inversión serán valuados trimestralmente o cuando exista alguna modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso por el Valuador Independiente de conformidad con lo siguiente:

(a) Las valuaciones de los Activos de Inversión serán realizadas por el Valuador Independiente, quien cobrará un honorario por dichas valuaciones acordado por anticipado y que no dependerá del resultado de dichas valuaciones.

(b) En todo caso, los criterios que el Valuador Independiente utilice para las valuaciones de los Activos de Inversión deberán seguir una metodología con base en estándares internacionales para la valuación de inmuebles. Dichas valuaciones incluirán una inspección detallada de los inmuebles que comprenden a los Activos de Inversión respectivos.

(c) Las valuaciones de los Activos de Inversión estarán debidamente documentadas y a disposición del Comité Técnico y del Proveedor de Precios.

(d) Las valuaciones de los Activos de Inversión serán realizadas únicamente sobre las Activos de Inversión que sean propiedades estabilizadas (inmuebles cuya construcción ha sido terminada y se encuentran en operación con niveles de ocupación iguales o superiores al 80%). Para el caso de terrenos, inmuebles en proceso de construcción, o inmuebles en operación con niveles de ocupación inferiores al 80% (ochenta por ciento), su valor estará representado por: (y) el costo de adquisición más los costos de desarrollo incurridos a la fecha de valuación si el Administrador considera que este costo representa el valor justo de mercado, o (z) una valuación independiente por el Valuador Independiente, a discreción del Administrador.

(iii) Valuación de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles serán valuados por el Proveedor de Precios diariamente de conformidad con lo siguiente:

(a) El Proveedor de Precios actualizará el valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en los estados financieros del mismo, la valuación de cada instrumento de inversión a precios actualizados de mercado y tomando en consideración el resultado de la valuación de los Activos de Inversión a que se refiere el inciso (ii) anterior.

(b) El valor de cada Certificado Bursátil será el resultado de dividir (1) el valor del Patrimonio del Fideicomiso descrito en el inciso (b) anterior, entre (2) el número de Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso.

(iv) Gastos de Valuación. Todos los gastos y honorarios derivados de las valuaciones a que se refieren los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores así como los honorarios del Proveedor de Precios serán considerados como Gastos de Mantenimiento y correrán por cuenta del Patrimonio del Fideicomiso.

(v) Remoción del Valuador Independiente. El Valuador Independiente podrá ser removido en cualquier momento mediante resolución por escrito del Comité Técnico, adoptada por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido que el Valuador Independiente sea notificado por escrito de las causas de dicha remoción; y en el entendido, además, que el Valuador Independiente contará con un plazo de 30 (treinta) días naturales, para remediar las causas que derivaron en su remoción.

Reportes a Cargo del Administrador.

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

(i) un reporte de los saldos de las Cuentas del Fideicomiso al último Día Hábil del mes calendario inmediato anterior; (ii) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el mes calendario inmediato anterior; (iii) información relevante en relación con la gestión de las Sociedades Promovidas durante el mes calendario inmediato anterior; (iv) un resumen gráfico respecto de las propiedades Activos de Inversión, los mercados en los que se encuentran dichas propiedades, y del nivel de apalancamiento del Fideicomiso, todo con respecto del mes calendario inmediato anterior; (v) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior; y (vi) un reporte de los Gastos de Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior.

(b) Reporte Trimestral.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

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

(11) el cálculo de la Reserva de Gastos y de la Reserva de Administración a que se refiere el numeral (ii) del inciso (a) de la Cláusula 9.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

(c) Reporte Anual. A más tardar el 30 de junio de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte anual (el “Reporte Anual”) en los términos del Anexo N Bis 2 de las Circular Única, el cual deberá contener la siguiente información:

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

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

(d) Reporte de Distribuciones. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario (con copia para el Representante Común y el Comité Técnico) con por lo menos 6 (seis) días de anticipación a cada Fecha de Distribución un reporte en términos del modelo que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “H” estableciendo (i) el monto de las Distribuciones a ser realizadas en la siguiente Fecha de Distribución con los fondos de la Cuenta de Flujos, según lo previsto en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso, con base en el orden de prelación establecido en la misma, y (ii) la cuenta bancaria e información de transferencia necesaria para realizar las Distribuciones correspondientes (cada uno, un “Reporte de Distribuciones”). El Reporte de Distribuciones deberá ser preparado por el Administrador con base en los montos depositados en la Cuenta de Flujos y que estén disponibles para realizar Distribuciones conforme al Capítulo IX del Contrato de Fideicomiso.

Divulgación de Información. Toda la información a que se refiere el Capítulo X del Contrato de Fideicomiso deberá ser divulgada a los Tenedores mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet). Así mismo, la información a que se refiere el presente Capítulo X deberá estar en todo momento a disposición del Comité Técnico, del Valuador Independiente, del Contador Designado, del Auditor Externo y del Representante Común en representación de los Tenedores.

Información Adicional. En adición a la información a que se refiere el Capítulo X del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada de conformidad con la Ley Aplicable (incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes) dentro de los plazos que se requieran conforme a la misma mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet); en el entendido, que el Administrador entregará al Fiduciario la información que el Fiduciario requiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con la Cláusula 10.7 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la Ley Aplicable, en la medida que el Administrador razonablemente pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación frente a terceros al entregar dicha información.

Las partes del Contrato de Fideicomiso convinieron en que el Administrador podrá realizar Inversiones a través de fideicomisos creados para dichos efectos, en cuyo caso todas las disposiciones del Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso le serán aplicables a dichos fideicomisos según corresponda.

Casos de Incumplimiento.

(a) Casos de Incumplimiento. Para efectos del Contrato, cualquiera de los siguientes eventos constituirá un caso de incumplimiento (cada uno, un “Caso de Incumplimiento”):

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

(ii) que el Fideicomiso no haya llevado a cabo la Desinversión de por lo menos el 30% de las Inversiones en la fecha que sea 2 (dos) años antes de la Fecha de Vencimiento;

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

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

(v) que los Funcionarios Clave (o sus respectivos Suplentes Clave) dejen de dedicar la mayor parte de su tiempo laboral a ocuparse principalmente en atender los asuntos del Fideicomiso;

(vi) que dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador haya notificado al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común la muerte o incapacidad de un Funcionario Clave y de su Suplente Clave, el Comité Técnico no haya aprobado a la Persona que remplazará a dicho Funcionario Clave;

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

(b) Notificación de Caso de Incumplimiento. El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Caso de Incumplimiento a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Caso de Incumplimiento.

Amortización Anticipada. Si ocurre un Caso de Incumplimiento, los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, a través del Representante Común, podrán decretar la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y a Indeval en la que describa el Caso de Incumplimiento ocurrido.

Enajenación del Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles resuelvan decretar la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles conforme a la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso, los Certificados Bursátiles deberán amortizarse de conformidad con lo siguiente:

(a) Venta del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá, mediante instrucciones por escrito del Representante Común, actuando mediante las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles, vender o de otra forma liquidar el Patrimonio del Fideicomiso o parte del mismo o los derechos o intereses en el mismo, a través de una o más ventas públicas o privadas convocadas y llevadas a cabo en cualquier forma permitida por la Ley Aplicable y este apartado. El Fiduciario deberá, actuando de conformidad con las instrucciones por escrito del Representante Común, solicitar por lo menos tres propuestas de buena fe, de las cuales por lo menos dos deberán de provenir de Personas no Afiliadas al Administrador o al Representante Común, para la compra en efectivo del Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador también podrá, más no tendrá obligación de, solicitar propuestas para la compra en efectivo del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá vender el Patrimonio del Fideicomiso a la Persona que haya sometido la propuesta incondicional y en efectivo más alta conforme a los términos contenidos en dicha propuesta. En caso que no se venda la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso, éste estará sujeto a las disposiciones previstas en este párrafo para ventas subsecuentes.

(b) Gastos. Los gastos derivados de la venta del Patrimonio del Fideicomiso conforme al inciso (a) anterior y/o de la ejecución de las Prendas se considerarán como Gastos de Mantenimiento y serán pagados con los recursos de la Reserva de Gastos; en el entendido, que en caso de que la Reserva de Gastos resulte insuficiente para cubrir los gastos derivados de la venta del Patrimonio del Fideicomiso y/o de la ejecución de las Prendas, se reservará parte del producto de dicha venta y/o ejecución para cubrir dichos gastos.

(c) Distribuciones en Caso de Incumplimiento. Todos los montos derivados de la venta del Patrimonio del Fideicomiso en los términos descritos en el inciso (a) anterior y de la ejecución de las Prendas en caso de que hubiere ocurrido un Caso de Incumplimiento serán distribuidos a los Tenedores y al Administrador conforme a las distribuciones previstas en la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso..

Prendas.

Prenda sobre Dinero. Prenda sobre Dinero. En la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, como deudor prendario, deberá celebrar un contrato de prenda con el Representante Común, para beneficio de los Tenedores, como acreedor prendario, en los términos del formato que se adjunta al Contrato como Anexo "I" (el "Contrato de Prenda Sobre Dinero"), en virtud del cual el Fiduciario constituya una prenda en primer lugar y grado de prelación sobre el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso (la "Prenda sobre Dinero") para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del Fiduciario en favor de los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato..

Modificaciones. El Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión sólo podrán ser modificados mediante convenio por escrito firmado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común. El Representante Común notificará a los Tenedores sobre cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso.

El consentimiento de la Asamblea de Tenedores respecto de cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso o a cualesquier otros Documentos de la Emisión únicamente será requerido en caso de que dicha modificación sea realizada en relación con (i) la Fecha de Vencimiento, (ii) los Capítulos IX y X, del Contrato de Fideicomiso incluyendo la Fecha de Distribución, o (iii) cualquier disposición que tenga un efecto adverso en los Tenedores, en cuyo caso se requerirá la aprobación de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles. El Representante Común notificará a los Tenedores sobre cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso.

El Administrador únicamente podrá solicitar cambios al Contrato de Fideicomiso o a los demás Documentos de la Emisión con la autorización previa del Comité Técnico, la cual únicamente podrá ser otorgada por el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

Consideraciones Fiscales.

Pago de Impuestos. Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que todos y cada uno de los impuestos (incluyendo, de manera enunciativa y no limitativa, cualquier impuesto sobre la renta, aplicado a través de una retención o de cualquier otra manera, sobre enajenaciones, sobre propiedad o posesión, sobre activos e IVA), contribuciones, derechos o cargas, de cualquier naturaleza, que se impongan sobre o con respecto del Patrimonio del Fideicomiso o en relación con el cumplimiento por parte del Fiduciario de los Fines del Fideicomiso, serán calculados por el Administrador y pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según lo instruya el Administrador por escrito. Cualesquiera gastos incurridos por el Administrador o el Fiduciario en relación con el cálculo y entero de impuestos, incluyendo la contratación de cualesquiera asesores en materia fiscal, deberán ser pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento.

ISR. Se pretende cumplir con los requisitos aplicables para que el Fideicomiso esté sujeto al régimen contenido en los artículos 192 y 193 de la LISR, por lo que, en su caso, no tributaría conforme a lo señalado en el artículo 13 de dicha LISR. El Fiduciario llevará a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para dicho fin.

De conformidad con el artículo 192 de la LISR, el Fideicomiso deberá tener como fin invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en bolsa, al momento de la inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas.

Para cumplir con los requisitos del artículo 192, al menos el 80% (ochenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso se invertirá en sociedades mexicanas no listadas en bolsa al momento de la inversión, y el remanente en valores a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda; en el entendido, que las acciones de las Sociedades Promovidas que se adquieran no se deberán enajenar antes de un periodo dos años, y el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba en el año el Fideicomiso a más tardar dos meses después de terminado el año.

De acuerdo con la regla I.3.20.2.1 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, se entenderá que se cumple con el requisito de inversión señalado, cuando al 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del fideicomiso de que se trate, cuando menos el 80% (ochenta por ciento) de su patrimonio se encuentre invertido en acciones de sociedades mexicanas residentes en México no listadas en bolsa de valores a la fecha de la inversión, así como en otorgarles financiamiento.

El Fiduciario deberá mantener el porcentaje de inversión señalado durante cada año de operación y subsecuentes al cuarto año. De igual forma, éste determinará el porcentaje de inversión al 31 de diciembre del ejercicio fiscal que corresponda.

En el caso de que el patrimonio del fideicomiso no se invierta conforme a lo anterior, al 31 de diciembre del cuarto año de operaciones del fideicomiso que corresponda, se considerará que dicho fideicomiso no se ubica en el supuesto previsto en el artículo 192 de la LISR.

De conformidad con la regla I.3.20.2.2 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, en el caso de que el Fideicomiso extienda su duración por un periodo superior al límite máximo de 10 años previsto en la citada disposición, el régimen establecido en el artículo 193 resultará aplicable únicamente por los ingresos a que se refiere esta última disposición que se obtengan durante el periodo máximo de duración a que se refiere el artículo 192, fracción V de la LISR, estando obligados los fideicomisarios o fideicomitentes a determinar y enterar el impuesto correspondiente, de conformidad con el artículo 193, fracción VII, de la LISR, por la totalidad de los ingresos obtenidos por el Fideicomiso con posterioridad a dicho plazo.

La regla I.3.20.2.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha establece que para efectos de la distribución de al menos el 80% (ochenta por ciento) de los ingresos que reciba el Fideicomiso, el Fiduciario podrá restar de los ingresos que reciba el Fideicomiso en el ejercicio fiscal de que se trate, los gastos netos de descuento, bonificaciones o devoluciones que hayan sido efectivamente erogados en dicho ejercicio que sean estrictamente indispensables para la obtención de los ingresos mencionados, así como las provisiones para la creación o el incremento de reservas complementarias de activo o pasivo que se constituyan con cargo a las adquisiciones o gastos del ejercicio. En ningún caso podrá el Fiduciario reinvertir los recursos obtenidos en el ejercicio fiscal de que se trate en acciones de Sociedades Promovidas.

Para efectos de los Tenedores que participen como fideicomisarios, causarán el impuesto sobre la renta en los términos de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que les entregue el Fiduciario provenientes de sus Certificados Bursátiles.

Conforme a la regla I.3.20.2.4 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en esta fecha, las personas morales no contribuyentes que participen en el Fideicomiso, estarán sujetas a las disposiciones del Título III de la LISR, por los ingresos que les entregue el Fiduciario provenientes de las acciones y valores que integran el Patrimonio del Fideicomiso o que deriven de la enajenación de ellos, así como los provenientes de financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas.

De acuerdo con la LISR, el Fiduciario deberá determinar la utilidad que le corresponde a los Tenedores por la tenencia de los Certificados Bursátiles, por lo que cada Tenedor deberá informar y acreditar al Fiduciario en un término de 15 (quince) Días Hábiles a partir de la fecha de adquisición de los Certificados Bursátiles si está exento del pago del impuesto sobre la renta y acreditar la tenencia de los Certificados Bursátiles mediante una constancia debidamente emitida por el Indeval, o en su caso, con el estado de cuenta respectivo.

Asimismo, tres días antes de cada Fecha de Distribución, los Tenedores tendrán obligación de informar y acreditar al Fiduciario si éstos son: (i) personas morales no contribuyentes, (ii) personas físicas, o (iii) personas residentes en el extranjero, a efecto de que el Fiduciario pueda realizar la retención que corresponda, dependiendo del tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título III, IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. En caso de que los Tenedores no acrediten su situación fiscal, el Fiduciario aplicará la tasa máxima de retención que sea aplicable al tipo de ingreso que les entreguen.

Los Tenedores tendrán la obligación de acreditar sus datos ante el Fiduciario. Para estos efectos, las personas físicas mexicanas y las personas morales no contribuyentes los acreditarán a través de su cédula del Registro Federal de Contribuyentes; por su parte, los Tenedores extranjeros lo harán mediante constancia de residencia emitida por la autoridad competente en sus países. En caso de no hacerlo, los ingresos de las personas físicas mexicanas y de las personas morales no contribuyentes, y de los residentes en el extranjero estarían sujetos a la tasa máxima de retención.

La legislación tributaria en México sufre modificaciones constantemente, por lo que en caso de que el régimen de retención vigente sufra cambios en el futuro, el Fiduciario y/o cualquier otra Persona que de conformidad con la legislación aplicable tenga la obligación de retener el impuesto sobre la renta por los ingresos distribuidos a los Tenedores conforme al régimen fiscal que en su momento resulte aplicable aplicarán las disposiciones fiscales vigentes al momento de dicha distribución.

El Fiduciario también deberá llevar una cuenta, que será un registro contable, por cada una de las Personas que participen como fideicomitentes y fideicomisarios en el Fideicomiso, en las que registre las aportaciones efectuadas por cada una de ellas en lo individual al Patrimonio del Fideicomiso. La cuenta de cada Persona se incrementará con las aportaciones efectuadas por ella al Fideicomiso y se disminuirá con los reembolsos de dichas aportaciones que el Fiduciario le entregue. El saldo que tenga cada una de estas cuentas al 31 de diciembre de cada año, se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en que se efectuó la última actualización y hasta el mes de diciembre del año de que se trate. Cuando se efectúen aportaciones o reembolsos de capital, con posterioridad a la actualización prevista en el segundo párrafo de la fracción III del artículo 193 de la LISR, el saldo de la cuenta que se tenga a esa fecha se actualizará por el periodo comprendido desde el mes en el que se efectuó la última actualización y hasta el mes en el que se pague la aportación o el reembolso, según corresponda.

Cuando los fideicomisarios sean personas físicas residentes en el país o personas residentes en el extranjero, el Fiduciario deberá retenerles el impuesto que proceda por el tipo de ingreso que les entregue en los términos del Título IV o V de la LISR, respectivamente, o en su caso, conforme a lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición fiscal celebrados por México con los países en que residan las personas residentes en el extranjero que reciban los ingresos. Las Personas que le paguen intereses al Fiduciario por los financiamientos otorgados y por los valores que tenga el Fideicomiso, o que adquieran del Fiduciario acciones de las Sociedades Promovidas, no le retendrán ISR por esos ingresos o adquisiciones.

El Fiduciario deberá darles constancia de los ingresos entregados y en su caso, del impuesto retenido por ellos, así como del reembolso de aportaciones, a las personas que los reciban como fideicomisarios del Fideicomiso.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo establecido en la regla I.3.20.2.5. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, el Fiduciario quedará liberado de efectuar la retención que corresponda a los ingresos que entregue a los Tenedores, así como de emitir la constancia de retención correspondiente, y dicha obligación estará a cargo de los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los Certificados Bursátiles, siempre que se cumpla con lo siguiente:

(i) El Fiduciario entregue al Indeval la siguiente información: a) el monto de los ingresos que se entregan, clasificados por tipo (dividendos, intereses y ganancias de capital), b) el monto del reembolso de las aportaciones, y c) cuando entregue intereses, el monto nominal y real de los mismos.

(ii) El Indeval suministre al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles, la información mencionada en el párrafo anterior.

(iii) El intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles estará obligado a lo siguiente:

a. Retener el impuesto sobre la renta que corresponda a los ingresos que entregue a los Tenedores. Tratándose del pago de intereses a personas físicas residente en el país, retendrá como pago provisional la cantidad que resulte de multiplicar la tasa de impuesto corporativa prevista en la LISR, por el monto real de los intereses entregados. Cuando entregue ingresos derivados de la ganancia en enajenación de acciones, retendrá como pago provisional la cantidad que resulte de aplicar la tasa del 20% al monto de la ganancia distribuida.

b. Proporcionar a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por el Indeval, el ISR retenido, el nombre, denominación o razón social del Tenedor, y la clave de Registro Federal de Contribuyentes del Tenedor.

c. Presentar ante el Servicio de Administración Tributaria, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información contenida en las constancias señaladas en el inciso b. anterior.

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

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

Declaraciones Fiscales del Fideicomiso. El Contador Designado preparará las declaraciones fiscales del Fideicomiso, y el Administrador, en nombre y representación del Fiduciario, deberá presentar dichas declaraciones ante las Autoridades Gubernamentales correspondientes de conformidad con las disposiciones aplicables.

Extracto de los Términos y Condiciones de Administración

Nombramiento y aceptación del Administrador. El Administrador llevará a cabo y cumplirá con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Búsqueda de Oportunidades de Inversión; Memorándum de Inversión. El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar las inversiones potenciales del Fideicomiso. Una vez que el Administrador identifique una oportunidad de inversión, el Administrador deberá elaborar un Memorándum de Inversión. El Administrador procurará que las Inversiones que proponga otorguen a la Sociedad Promovida a través de la cual se realice la Inversión la titularidad del 100% (cien por ciento) de los Activos de Inversión que sean objeto de dicha Inversión (con excepción de una participación nominal de \$1.00 (un Peso, 00/100) en el capital social de alguna Sociedad Subyacente, la cual deberá ser adquirida por el Administrador o sus Socios). El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Contraprestación. Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador, el Administrador tendrá derecho a una contraprestación por administración. La Contraprestación por Administración consistirá en una cantidad equivalente a (i) un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) del Monto Bruto Destinado a Inversiones, calculado mes a mes, más el IVA aplicable durante el Periodo de Inversión; y (ii) desde la fecha en que termine el Periodo de Inversión y hasta la Fecha de Terminación un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) del Monto Total Invertido Actual, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; en el entendido, que la Contraprestación por Administración pagadera trimestralmente al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso deberá ser ajustada cada año calendario para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México.

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito que, en lugar de pagar al Administrador la Contraprestación por Administración en la fecha en que ésta sea pagadera, el Fiduciario mantenga los fondos

correspondientes a dicha Contraprestación por Administración en la Cuenta del Fideicomiso que corresponda, y aplique dichos fondos para el pago de Compromisos del Administrador respecto de Inversiones que haga el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que una vez aplicados dichos fondos al pago de algún Compromiso del Administrador, el Administrador tendrá derecho de instruir al Fiduciario para que deposite en la Cuenta del Administrador la diferencia entre el monto utilizado para pagar dicho Compromiso del Administrador y la Contraprestación por Administración debida al Administrador que corresponda, si la hubiere.

Comisión por Desempeño. El Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, la Comisión por Desempeño.

Cesión de Derechos y Obligaciones del Administrador. El Administrador únicamente podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración a un tercero con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles.

Exclusividad. El Administrador conviene que, hasta el momento en que ocurra lo primero entre (i) que se encuentre comprometida la inversión de al menos el 80% (ochenta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones de conformidad con el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso, o (ii) que haya terminado el Periodo de Inversión, el Administrador no promoverá o administrará otro vehículo de inversión (cualquiera que sea su naturaleza) cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y enfocada en activos que sean sustancialmente similares a los Activos de Inversión.

Destitución del Administrador.

Destitución con Causa. El Administrador podrá ser removido por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador. La remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un Administrador Sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración con el Fiduciario y el Representante Común.

Destitución sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles. La remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un Administrador Sustituto haya sido designado en dicha Asamblea de Tenedores, dicho Administrador Sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

Derechos del Administrador por Destitución.

(i) El Administrador removido tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración y a todas las Comisiones por Desempeño generadas hasta la fecha en que surta efectos su remoción las cuales serán pagaderas dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador.

(ii) A partir de la remoción del Administrador, el Administrador removido además tendrá derecho a (1) todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado a partir de la fecha que surta efectos su remoción y hasta la Fecha de Terminación por un máximo de tres años; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán utilizando el valor presente neto de la Contraprestación por Administración aún por cobrar usando como tasa de descuento la TIIE a 28 (veintiocho) días, vigente en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y (2) una comisión que se calculará como si fuera la Comisión por Desempeño, asumiendo que todas las Inversiones han sido objeto de Desinversión a su valor de mercado (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio propuesto por el Administrador y aprobado por la mayoría de los miembros del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros

Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y los recursos obtenidos de dicha Desinversión son distribuidos a los Tenedores y al Administrador de conformidad con la Cláusula 9.4 del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador o sus Socios tendrán el derecho (mas no la obligación) de vender al Fiduciario, y el Fiduciario tendrá la obligación de adquirir del Administrador o sus Socios, las acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos que el Administrador o sus Socios hayan obtenido en virtud de la inversión del Compromiso del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, al precio que resulte mayor entre (y) el costo incurrido por el Administrador o sus Socios para invertir el Compromiso del Administrador en los términos de dicha Cláusula 4.2, y (z) el valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador, según sea el caso (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio propuesto por el Administrador y aprobado por la mayoría de los miembros del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto).

Poderes del Administrador. El Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellas Personas designadas por el Administrador (cada uno, un apoderado), los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones:

- (i) Poder general para pleitos y cobranzas;
- (ii) Poder general para actos de administración;
- (iii) Poder general para actos de dominio;
- (iv) Poder general para pleitos y cobranzas y para actos de administración en materia laboral; y
- (v) Poder general para suscribir, emitir, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito, en los términos del Artículo 9 de la LGTOC.

Reportes a Cargo del Administrador.

Información de las Sociedades Promovidas. Con respecto de cada Sociedad Promovida, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios la siguiente información:

(i) Información Financiera:

(a) un balance general dictaminado por un contador público independiente, acompañado de su correspondiente estado de resultados, estado de variaciones en el capital contable, y estado de flujos de efectivo, con las notas complementarias y aclaratorias correspondientes, a más tardar dentro de los 90 (noventa) días naturales siguientes al cierre del ejercicio anual de dicha Sociedad Promovida; y

(b) los estados financieros trimestrales no auditados de dicha Sociedad Promovida, a más tardar dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes al cierre del periodo al que corresponda dicha información.

(ii) Información Jurídica:

(a) un original del testimonio notarial o copia certificada del instrumento en que conste la participación del Fiduciario en el capital social de dicha Sociedad Promovida, a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha de constitución o adquisición de las acciones o partes sociales de dicha Sociedad Promovida; y

(b) la documentación en la que consten cualesquiera modificaciones a los estatutos sociales de dicha Sociedad Promovida, a más tardar dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que se formalicen los actos que las originen.

Reporte Mensual. Dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios, el Reporte Mensual, el cual deberá incluir:

- (i) un reporte de los saldos de las Cuentas del Fideicomiso al último Día Hábil del mes calendario inmediato anterior;
- (ii) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el mes calendario inmediato anterior;
- (iii) información relevante en relación con la gestión de las Sociedades Promovidas durante el mes calendario inmediato anterior;
- (iv) un resumen gráfico respecto de las propiedades Activos de Inversión, los mercados en los que se encuentran dichas propiedades, y del nivel de apalancamiento del Fideicomiso, todo con respecto del mes calendario inmediato anterior;
- (v) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior; y
- (vi) un reporte de los Gastos de Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el mes calendario inmediato anterior.

Reporte Trimestral. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Contador Designado, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios un reporte trimestral el Reporte Trimestral a más tardar: (1) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente; (2) en el caso de adjuntar los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del Ejercicio Fiscal del Fideicomiso, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y (3) en el caso de adjuntar los estados financieros anuales que deban ser auditados e incluyan notas a los mismos, el tercer Día Hábil del cuarto mes siguiente a la terminación del Ejercicio Fiscal anterior. El Reporte Trimestral incluirá:

- (i) los estados financieros trimestrales del Fideicomiso preparados por el Contador Designado para el trimestre inmediato anterior;
- (ii) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;
- (iii) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y las Sociedades Promovidas durante el trimestre inmediato anterior;
- (iv) una descripción general de las Sociedades Promovidas y de los relativos Activos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior, así como información relevante en relación con la gestión de las Sociedades Promovidas durante el trimestre inmediato anterior;
- (v) un resumen gráfico respecto de las propiedades Activos de Inversión, los mercados en los que se encuentran dichas propiedades, y del nivel de apalancamiento del Fideicomiso, todo con respecto del trimestre inmediato anterior;
- (vi) un resumen de las Inversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se esté reportando;
- (vii) un resumen de las Desinversiones del Fideicomiso realizadas hasta la fecha del trimestre que se está reportando;
- (viii) un reporte en que señale los Flujos derivados de las Inversiones durante el trimestre inmediato anterior;

(ix) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

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

(xi) el cálculo de la Reserva de Gastos y de la Reserva de Administración a que se refiere el numeral (ii) del inciso (a) de la Cláusula 9.2.

Reporte Anual. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Administrador deberá preparar el Reporte Anual y entregado, a más tardar el 30 de junio de cada año calendario, al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios. El Reporte Anual deberá contener lo siguiente:

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

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

Reporte de Distribuciones. El Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Comité Técnico), con por lo menos 6 (seis) días de anticipación a cada Fecha de Distribución, un Reporte de Distribuciones estableciendo (i) el monto de las Distribuciones a ser realizadas en la siguiente Fecha de Distribución con los fondos de la Cuenta de Flujos y (ii) la cuenta bancaria e información de transferencia necesaria para realizar las Distribuciones correspondientes. El Reporte de Distribuciones deberá ser preparado por el Administrador con base en los montos depositados en la Cuenta de Flujos y que estén disponibles para realizar Distribuciones conforme al Capítulo IX del Contrato de Fideicomiso.

Extracto del Contrato de Prenda sobre Dinero

Constitución de la Prenda. Con el fin de garantizar de manera irrevocable el debido y puntual cumplimiento, pago y satisfacción de todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del Fiduciario en favor de los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso (ya sea a su fecha de vencimiento, por vencimiento anticipado, o por cualquier otro motivo), el Fiduciario mediante la firma del Contrato de Prenda sobre Dinero constituye y otorga, de manera incondicional e irrevocable, una prenda en primer lugar y grado de prelación en favor del Representante Común, para el beneficio proporcional de los Tenedores, sobre el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso.

Para efectos de perfeccionar la Prenda sobre Dinero, el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso, de conformidad con lo dispuesto en la fracción IV del Artículo 334 de la LGTOC, el Fiduciario designará a la Institución de Banca Múltiple en la cual se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso como tercero depositario. De la misma forma, la Institución de Banca Múltiple correspondiente se da por recibido del dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso, con carácter de depositario de la prenda, para el beneficio y a disposición del Representante Común.

Prenda Continua. La Prenda sobre Dinero será continua y deberá (i) permanecer en pleno vigor y efecto hasta que todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del Fiduciario en favor de los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso hayan sido debida y legalmente satisfechas, cumplidas y pagadas en su totalidad, a satisfacción del Representante Común; (ii) obligar al Fiduciario, sus sucesores y sus cesionarios permitidos; y (iii) beneficiar a, y ser ejecutable por, el Representante Común, y sus respectivos sucesores y cesionarios permitidos. Dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hayan sido debida y puntualmente satisfechas, cumplidas y pagadas, y previa notificación por escrito del Fiduciario, el Representante Común entregará al Fiduciario una notificación de terminación en términos sustancialmente similares al documento que se agrega al Contrato de Prenda sobre Dinero como Anexo "B". Sólo en el momento en que se entregue una notificación de terminación por parte del Representante Común al Fiduciario, el Contrato de Prenda sobre Dinero terminará y la Prenda sobre Dinero cesará, terminará y se liberará.

Obligaciones del Fiduciario. Durante la vigencia del Contrato de Prenda sobre Dinero, el Fiduciario conviene y se obliga a (a) defender el derecho del Representante Común sobre el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso en contra de las reclamaciones y demandas de cualquier persona distinta al Representante Común; (b) no constituir, incurrir, asumir o permitir la existencia de cualquier gravamen o garantía en favor de, o cualquier reclamación de cualquier persona en relación con, el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso, excepto por la Prenda sobre Dinero; (c) no vender, transmitir, ceder, otorgar en prenda, otorgar el usufructo, entregar, afectar en fideicomiso, otorgar, o disponer en cualquier forma, con respecto al dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso o cualquier derecho en relación con el mismo sin el consentimiento previo y por escrito del Representante Común; y (d) pagar todos y cada uno de los impuestos, contribuciones, imposiciones y cualesquiera otras cargas de cualquier naturaleza que puedan ser legalmente determinadas, cobradas o impuestas sobre o en relación con el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso.

Bienes Pignorados. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 356 de la LGTOC, y en la medida en que no haya ocurrido un Caso de Incumplimiento, el Fiduciario tendrá el derecho de: (i) usar el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso en el curso ordinario de sus negocios y según su naturaleza; (ii) transmitir o de cualquier otra forma disponer del dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso en el curso ordinario de sus negocios en la medida en que dicha disposición no viole lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Emisión; y (iii) cobrar y recibir todos y cada uno de los pagos, distribuciones o cualesquier otras cantidades derivadas de o con relación el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso y usar los ingresos en el curso ordinario de sus negocios, en cada caso, solo en la medida en que no se viole lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso o en los otros Documentos de la Emisión.

Casos de Incumplimiento. En caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento (a) todos los derechos del Fiduciario para ejercer cualesquiera derechos a los que tendría derecho a ejercer de conformidad con la Cláusula Quinta del Contrato de Prenda sobre Dinero cesarán y serán en lo subsiguiente ejercitados por el Representante Común y (b) el Representante Común en este acto queda expresa e irrevocablemente autorizado por el Fiduciario para ejecutar la Prenda sobre Dinero de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula Séptima del Contrato de Prenda sobre Dinero, y para ejercer sus derechos de cualquier otra forma establecida en la LGTOC.

El Fiduciario deberá notificar por escrito al Representante Común, tan pronto como sea posible, pero en todo caso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario tenga conocimiento de cualquier Caso de Incumplimiento o cualquier otro evento que a partir de dicha notificación o por el transcurso del tiempo o ambos, constituya o pudiera constituir un Caso de Incumplimiento.

Procedimiento de Ejecución. En cualquier momento en que ocurra un Caso de Incumplimiento y continúe, el Representante Común podrá solicitar por escrito a la Institución de Banca Múltiple que funja como depositario (con copia para el Fiduciario) que aplique el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso al cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del Fiduciario en favor de los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso hasta por el monto de las mismas, para lo cual el Representante Común deberá notificar al Fiduciario el monto vencido de cualquier obligaciones de pago a cargo del Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

En caso de que el Fiduciario no otorgue su consentimiento para que se apliquen el dinero depositado en las Cuentas del Fideicomiso al pago de las cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones de pago a cargo del Fiduciario en favor de los Tenedores conforme al párrafo anterior precisamente en la fecha de dicho pago, el Fiduciario conviene mediante la firma del Contrato de Prenda sobre Dinero que en cualquier momento en que ocurra un Caso de Incumplimiento y continúe, el Representante Común podrá ejecutar la Prenda sobre Dinero de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 341 de la LGTOC, o ejercer sus derechos en cualquier otra forma establecida en la LGTOC, a efecto de obtener el pago correspondiente.

El Fiduciario y la Institución de Banca Múltiple que funja como depositario deberán tomar todas y cada una de las acciones y/o iniciar todos y cada uno de los procedimientos que resulten necesarios o convenientes, a su entera discreción y de acuerdo con la LGTOC, para facilitar la ejecución de la Prenda sobre Dinero. El Fiduciario además conviene en llevar a cabo o causar que se lleven a cabo todos los demás actos que resulten necesarios o convenientes para expedir dicha ejecución, y para celebrar dichos documentos y tomar dichas otras acciones según el Representante Común considere necesarias o aconsejables a su entera discreción a efecto de que dicha ejecución se realice en cumplimiento con la legislación aplicable.

Impuestos y Gastos. Todos los gastos, costos, comisiones y honorarios que surjan de la elaboración y celebración del Contrato de Prenda sobre Dinero, y por cualquier modificación propuesta o actual al mismo, así como por cualquier acto o documento que conforme al Contrato de Prenda sobre Dinero se deba llevar a cabo, elaborar, suscribir o notificar,

incluyendo sin limitación, los honorarios razonables de los asesores legales del Representante Común, así como cualesquiera gastos razonables incurridos por el Representante Común en el cumplimiento de sus respectivas obligaciones, o en el ejercicio de sus respectivos derechos de conformidad con el Contrato de Prenda sobre Dinero y en la ejecución de la Prenda sobre Dinero, serán a cargo y cubiertos total y exclusivamente por el Fiduciario.

Las obligaciones fiscales que deriven de la celebración del Contrato de Prenda sobre Dinero serán responsabilidad de cada una de las partes a la que correspondan dichas obligaciones, debiendo la parte correspondiente dar cumplimiento a las mismas de conformidad con lo establecido en la legislación fiscal vigente.

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

Al 31 de diciembre del 2019, el Plan de Negocios se encuentra implementándose de manera exitosa para poder cumplir con el calendario de Inversiones. Por otro lado, no se ha realizado desinversiones al cierre de este reporte.

Al cierre de este reporte se encuentra comprometido el 100% del patrimonio del Fideicomiso del cual el 99.84% de estos recursos ya están fondeados en las subsidiarias. Por otro lado con las distribuciones realizadas al cierre de este ejercicio ya realizamos la devolución del 100% del capital aportado por los tenedores al fideicomiso.

A continuación hacemos una pequeña descripción de los avances que tenemos en cada proyecto:

- Desarrollo Residencial que consta de tres fases en el Distrito Federal el cual comenzó construcción de la primera fase en el último trimestre del 2014, se espera terminar venta de proyecto a finales del 2020.
- Desarrollos Residenciales en la ciudad de Guadalajara el cual uno de ellos inicio su construcción en abril de 2013 y se finalizó en el último trimestre del 2016. En cuanto al segundo proyecto se comenzó construcción julio del 2015 y se espera finalizar en el primer semestre del 2021.
- Desarrollo Residencial que consta de dos fases ubicado en la ciudad de México el cual se encuentra en fase de Construcción, sin embargo actualmente se encuentra clausurado y se espera reactivar a lo largo del 2020.
- Desarrollo de centro comercial en la ciudad de México el cual se encuentra construcción y se espera finalizar en Noviembre del 2017. Se hizo una apertura de una primera fase en Diciembre del 2016 y se espera vender el proyecto de manera anticipada en el 2020.
- Desarrollo Residencial que consta de cuatro fases ubicado en la ciudad de México el cual se iniciara construcción de la primera fase en Julio del 2017 y se espera finalizar en el primer trimestre del 2021.

Valuación:

Esta información está incluida en el anexo a este reporte e incluye el informe anual del valuador 414 Capital Inc.

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

Durante el periodo comprendido el administrador en este caso Vertex Real Estate no cobro sus comisiones de administración ya que la reserva de la misma no cuenta con dinero.

Información relevante del periodo

En el periodo comprendido del 1 de Enero del 2019 a la fecha, el Fideicomiso tuvo eventos relevantes principalmente por Distribución de rendimientos a tenedores.

- Asunto: Reporte público y resumido de valuación trimestral 4T 2018

Fecha; 27/02/2019

Evento Relevante: Se presenta reporte público y resumido de valuación trimestral 4T 2018 emitido por 414 Capital Inc.

- Asunto: Ratificación del Auditor Externo Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza S.C. (Deloitte) Ejercicio 2018 del Fideicomiso Num. 302791 clave de pizarra VERTXCK 11

Fecha; 06/03/2019

Evento Relevante: HSBC Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles No. F/302791, hace del conocimiento del público inversionista la ratificación del Despacho Galaz Yamazaki Ruiz Urquiza S.C. (Deloitte) como Auditor Externo Independiente del Ejercicio 2018.

- Asunto: Demanda de arbitraje sobre la venta realizada el 20 de diciembre de 2017.

Fecha: 26/04/2019

Evento Relevante: En relación con la venta, de fecha 20 de diciembre del 2017, por parte del fideicomiso VERTXCK11, administrado por Vertex Real Estate S.A.P.I. de C.V. (junto con otras afiliadas de dicho fideicomiso) a favor de Operadora Hotelera BPBI Hotels and Resorts, S. de R.L. de C.V. y Stingray Hotels and Resorts, S.A.P.I. de C.V. (los "Compradores") respecto de las acciones representativas de capital social de Vertex Playa Monumentos, S. de R.L. de C.V., de las que el fideicomiso VERTXCK11 (junto con otras afiliadas de dicho fideicomiso) era titular, enajenación que representó la desinversión completa de dicho fideicomiso en el hotel "The Cape" con sede en la ciudad de Cabo San Lucas, B.C.S., se hace de su conocimiento que con fecha 8 de abril de 2019 el fideicomiso VERTXCK11 recibió una demanda de arbitraje entablada por Stingray Hotels and Resorts, S.A.P.I. de C.V. y Cape Playa Monumentos, S.A.P.I. de C.V. (como causahabiente de Operadora Hotelera BPBI Hotels and Resorts, S.A.P.I. de C.V., antes Operadora Hotelera BPBI Hotels and Resorts, S. de R.L. de C.V.), como demandantes, en contra del fideicomiso VERTXCK11, Vertex Private Equity, S.A.P.I. de C.V., Area OP Vertex, S. de R.L. de C.V. y Playa Monumentos, S. de R.L. de C.V., como demandadas, en virtud de la cual, entre otras cosas, los demandantes están solicitando, entre otras cosas, (i) el pago de una indemnización por el monto mínimo de EUA\$7,147,580.00 (siete millones, ciento cuarenta y siete mil quinientos ochenta dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), en virtud de ciertos presuntos incumplimientos al amparo del contrato de compraventa respectivo, (ii) que se condene a las demandadas al pago de intereses respecto al monto descrito en el numeral (i) anterior, a razón del 6% anual en términos del artículo 362 del Código de Comercio, y (iii) que se condene a las demandadas al pago de la totalidad de los costos de arbitraje. El fideicomiso VERTXCK11 considera que existen bases

sólidas para combatir las reclamaciones contenidas en la demanda de arbitraje, por lo que actualmente se encuentra diseñando su estrategia de defensa y preparando el escrito de contestación a dicha demanda.

- Asunto: Aviso de extemporaneidad de entrega del reporte anual 2018.

Fecha: 29/04/2019

Evento Relevante: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso No. F/ 302791, mediante el cual se realizó la emisión de Certificados Bursátiles identificados con clave de pizarra VERTXCK 11, con fundamento en el Artículo 45 de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores" emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003 (según las mismas han sido modificadas), la "Circular Única de Emisoras"; informa a la CNBV, a la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al público inversionista que solicita una prórroga para la presentación del Reporte Anual 2018. Lo anterior en virtud de que se está realizando un análisis de los estados financieros y notas de revelación de dicha emisión, así como la integración de la información proporcionada por cada una de las partes, situación que ha retrasado concluir el Reporte Anual dado que está pendiente la sección correspondiente a la revelación de los estados financieros dictaminados al 31 de Diciembre 2018. En términos del segundo párrafo del Artículo 45 de la Circular Única de Emisoras se les informa que la información antes referida será presentada y publicada a través de EMISNET y STIV-2 a más tardar dentro de los veinte días hábiles contados a partir del 30 de abril de 2019.

- Asunto: Reporte público de valuación 2Q19 y carta a Tenedores VERTXCK 11.

Fecha: 26/07/2019

Evento Relevante: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso No. F/ 302791, Informa: Publicación de valuación publica y resumida, así como carta a tenedores correspondientes al 2do. Trimestre de 2019 de la emisión VERTXCK 11.

- Asunto: Reporte público de valuación 3Q19 y carta a Tenedores VERTXCK 11.

Fecha: 25/10/2019

Evento Relevante: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso No. F/ 302791, Informa: Publicación de valuación publica y resumida, así como carta a tenedores correspondientes al 3er. Trimestre de 2019 de la emisión VERTXCK 11.

- Asunto: Notificación de sustitución de información a público inversionista.

Fecha: 25/10/2019

Evento Relevante: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso No. F/ 302791, Informa al público inversionista que se realiza la retransmisión de información pública obligatoria sustentada en el art. 33 de las "disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores", misma que fue solicitada por la Comisión Bancaria y de Valores, atendiendo a los cambios solicitados.

- Asunto: Aviso de emisión adicional de certificados bursátiles fiduciarios VERTXCK 11.

Fecha: 13/11/2019

Evento Relevante: Hacemos referencia al contrato del fideicomiso F/302791 DE FECHA 11 de Marzo de 2011 (el "Contrato de Fideicomiso"), celebrado entre Vertex Real Estate SAPI de C.V., en su carácter de fideicomitente y administrador (el "Administrador"), HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (el "Fiduciario") y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores (el "Representante Común"). Se informa la emisión de Certificados Adicionales por un monto de \$ 36,410,000.00 (treinta y seis millones cuatrocientos diez mil pesos 00/100 MN).

- Asunto: Procedimiento para liquidar la emisión adicionales.

Fecha: 25/11/2019

Evento Relevante: Hacemos referencia al contrato del fideicomiso F/302791 DE FECHA 11 de Marzo de 2011 (el “Contrato de Fideicomiso”), celebrado entre Vertex Real Estate SAPI de C.V., en su carácter de fideicomitente y administrador (el “Administrador”), HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (el “Fiduciario”) y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Representante Común de los Tenedores (el “Representante Común”). Y publicado por el Fiduciario a través del sistema Emisnet para llevar a cabo la emisión de 364,100 certificados bursátiles adicionales (los “Certificados Adicionales”) por un monto de \$36,410,000.00 (treinta y seis millones cuatrocientos diez mil pesos 00/100 MN) (la “Emisión Adicional”), hacemos del conocimiento de los Tenedores que participan en la Emisión Adicional (cada uno, un “Tenedor Registrado”), del procedimiento y horario de liquidación de acuerdo a documento adjunto.

- Asunto: Aviso con Fines Informativos Reapertura VERTXCK 11.

Fecha: 25/11/2019

Evento Relevante: El motivo del presente Aviso con Fines Informativos es el informar al público inversionista de las modificaciones al Contrato de Fideicomiso, así como a los demás Documentos de la Emisión que resulten aplicables incluyendo el Título que ampara los Certificados Bursátiles, realizadas en virtud del Cuarto Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de fecha 7 de octubre de 2019, de conformidad con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores que tuvo lugar el 13 de junio de 2019.

- Asunto: Designación del auditor externo para el ejercicio 2019 VERTXCK 11

Fecha: 10/01/2020

Evento Relevante: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso No. F/ 302791, con clave de Pizarra VERTXCK 11. Hace del conocimiento del público inversionista la designación del despacho Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C. Para llevar a cabo la auditoria de los estados financieros del fideicomiso correspondiente al ejercicio 2019.

- Asunto: Demanda de arbitraje sobre la venta realizada el 20 de diciembre del 2017.

Fecha: 24/02/2020

Evento Relevante: En relación a la demanda de arbitraje que se comunicó en el evento relevante con fecha del 26 de Abril de 2019, se informa que se dio por terminado una vez que se llegó a un acuerdo con los compradores de la entidad por los reclamos presentados en dichos arbitrajes.

- Asunto: Reporte público de valuación 4Q19 y carta a Tenedores VERTXCK 11.

Fecha: 25/10/2019

Evento Relevante: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, exclusivamente en su calidad de fiduciario del Fideicomiso No. F/ 302791, Informa: Publicación de valuación publica y resumida, así como carta a tenedores correspondientes al 4to. Trimestre de 2019 de la emisión VERTXCK 11.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

Al 31 de diciembre de 2019 no existieron operaciones con personas relacionadas, ni existió algún conflicto de interés.

Asambleas generales de tenedores

Durante el ejercicio comprendido del 1 de enero de 2019 a la fecha de presentación del presente reporte anual, se celebraron dos Asambleas Generales de Tenedores de acuerdo a lo siguiente:

Fecha de Celebración: 27-05-2019

Hora: 10:00 hrs.

Lugar: Paseo de los Tamarindos No. 90 Piso 12 T1, Bosques de las Lomas, 05120, Ciudad de México

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para reasignar el destino de los recursos que conforman la Reserva Especial de Gastos, a efecto de que dicha Reserva Especial de Gastos sea utilizada para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en relación con el arbitraje relacionado con la Sociedad Promovida conocida como "Vertex Playa Monumentos(The Cape)".
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la Cláusula 15.7 del Contrato de Fideicomiso, así como los Documentos de la Emisión que resulten aplicables, para realizar una Emisión adicional de Certificados Bursátiles (los "Certificados Adicionales"), así como aprobar los términos de dicha Emisión adicional, incluyendo sin limitación, el monto o número de Certificados Adicionales a ser emitidos, el mecanismo de asignación de los Certificados Adicionales, así como el destino de los recursos que se obtengan por los Certificados Adicionales.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Anexo "K" del Contrato de Fideicomiso, a efecto de actualizar la fecha estimada para las Desinversiones.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fideicomiso, así como los Documentos de la Emisión que resulten aplicables, para extender la Fecha de Vencimiento al 14 de marzo de 2024.
- V. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Una vez aprobado el Orden del Día transcrito, se acordó que los puntos del Orden del Día contenidos en la convocatoria y antes mencionados, se desahogarán y se someterán a votación en una Asamblea de Tenedores posterior.

Por lo anterior, los presentes manifestaron que no iba a ser necesario discutir, resolver y en su caso, designar a algún delegado especial de la Asamblea.

No habiendo más asuntos que tratar, siendo las 10:30 horas de esta misma fecha, el Presidente dio por concluida la Asamblea, manifestando que el 99.99% (Noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) del monto de los Certificados en circulación, estuvo representando en todo momento, incluyendo aquél en que se ejerció el voto en las resoluciones tomadas en ésta Asamblea.

Después de un breve receso para preparar ésta acta, la misma fue leída y aprobada en todos sus términos por los representantes de los Tenedores, y firmada por el Presidente y el Secretario.

Fecha de Celebración: 13-06-2019

Hora: 10:00 hrs.

Lugar: Paseo de los Tamarindos No. 90 Piso 12 T1, Bosques de las Lomas, 05120, Ciudad de México

ORDEN DEL DÍA

- I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para reasignar el destino de los recursos que conforman la Reserva Especial de Gastos, a efecto de que dicha Reserva Especial de Gastos sea utilizada por el Administrador para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Anexo "J" del Contrato de Fideicomiso, a efecto de actualizar la fecha estimada para las Desinversiones.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fideicomiso, así como los Documentos de la Emisión que resulten aplicables, para extender la Fecha de Vencimiento al 14 de marzo de 2024.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar la Cláusula 15.7 del Contrato de Fideicomiso, así como los Documentos de la Emisión que resulten aplicables, para realizar una Emisión adicional de Certificados Bursátiles (los "Certificados Adicionales"), así como aprobar los términos de dicha Emisión adicional, incluyendo sin limitación, el monto o número de Certificados Adicionales a ser emitidos, el mecanismo de asignación de los Certificados Adicionales, así como el destino de los recursos que se obtengan por los Certificados Adicionales.
- V. Propuesta, discusión, y en su caso, aprobación para la venta del proyecto conocido como "Centro Comercial Centenario" y/o para que un tercero participe en dicho proyecto mediante aportaciones de capital o de cualquier otra manera.
- VI. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Audidores externos de la estructura de la operación

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, SC (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited)

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Al 31 de diciembre de 2019 no existieron operaciones con personas relacionadas, ni existió algún conflicto de interés.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V. se constituyó mediante escritura pública número 15,654, de fecha 30 de octubre de 2009, otorgada ante la fe del Licenciado Alejandro Moncada Álvarez, Notario Público No. 240 del Distrito Federal. El Fideicomitente tiene una duración indefinida, Su domicilio ubicado en Paseo de los Tamarindos 90, Torre 1, Piso 12, Col. Bosques de las Lomas, 05120, Ciudad de México, México, teléfono (55) 1105-2700.

La Fideicomitente es una sociedad anónima promotora de inversión constituida por VERTEX PE y AOPV, una afiliada de AREA Property Partners LP (antes Apollo Real Estate Advisors LP y ahora Mack Real Estate Group), cuyo objeto social principal es (i) Operar un vehículo de inversión en bienes inmuebles enfocado a inversionistas potenciales, consiguiendo, invirtiendo y administrando las inversiones que haga dicho vehículo, cuyo objetivo es hacer inversiones directas de capital y deuda en relación con bienes inmuebles, desarrollos inmobiliarios, deuda relacionada con bienes inmuebles, portafolios o carteras, co-inversiones o joint ventures, sociedades operadoras, y valores en México; (ii) Prestar todo tipo de servicios, incluyendo sin limitar, servicios de ventas, operación, supervisión, asistencia, ingeniería, mantenimiento, consultoría, mercadotecnia, publicidad, promoción, asesoramiento, encuestas, administración, finanzas, contabilidad, y de asesoría en general, y recibir y promover asesorías, por conducto de toda clase de personas, físicas o morales, mexicanas o extranjeras, de todos aquellos servicios que resulten necesarios para la realización de su objeto social; (iii) Celebrar toda clase de actos, contratos y convenios civiles, mercantiles o de cualquier otro tipo relacionados con el objeto social; (iv) Representar en la República Mexicana o en el extranjero en calidad de agente, factor, franquiciatario, comisionista, mediador, representante legal o mandatario a toda clase de personas físicas o morales, nacionales o extranjeras; (v) Adquirir, usar, vender, ceder, explotar y registrar en nombre propio o por cuenta de otros, y bajo cualquier título, de toda clase de patentes, permisos, privilegios, inventos, mejoras, procesos, franquicias, marcas, nombres comerciales, dibujos o modelos industriales, denominaciones de origen, avisos, y derechos de autor relacionados con su objeto social, así como prestar o recibir asistencia técnica de cualquier clase, y la obtención y concesión de o a terceros de licencias para la explotación de dichas patentes, permisos, privilegios, inventos, certificados de invención, mejoras, procesos, franquicias, marcas, nombres comerciales, dibujos o modelos industriales, denominaciones de origen, avisos; (vi) Obtener y conceder préstamos; firmar, aceptar y negociar toda clase de títulos de crédito. Obtener fianzas y seguros; otorgar garantías o avales respecto de obligaciones propias o de terceros, entre otros.

VERTEX PE fue fundada por Adrián Aguilera, Ricardo Zúñiga y Héctor Sosa quienes tienen en conjunto más de 54 años de experiencia en el sector financiero y de bienes raíces en México y los Estados Unidos, habiendo estado involucrados en transacciones en este sector ya sea, de construcción, desarrollo, inversión, compra y venta de activos inmobiliarios, compra, venta, reestructuras y administración de cartera, financiamientos, o intermediación por aproximadamente \$5,500 millones de Dólares.

AREA Property Partners (“AREA”) es un administrador de vehículos de inversión de capital privado enfocado en el sector inmobiliario que ha invertido en los Estados Unidos desde 1993 y de manera global desde 1995. Con su oficina central en Nueva York, y con oficinas en Atlanta, Londres, Los Ángeles, Luxemburgo, Mumbai y la Ciudad de México, AREA cuenta con un equipo de más de 90 profesionales en inversiones enfocadas en generar rendimientos para sus inversionistas. AREA persigue un rango de inversiones inmobiliarias que ofrecen la oportunidad de rendimientos altamente atractivos con riesgo ajustado, ya sea a través de los vehículos de inversión “oportunistas”, vehículos de inversión de valor agregado o vehículos de inversión de deuda. Los inversionistas de AREA están conformados por fondos de pensión de gobiernos y corporativos líderes a nivel global, fondos soberanos, compañías de seguros, fundaciones, subvenciones y familias con grandes patrimonios.

AREA ha supervisado numerosos vehículos de inversión inmobiliarios y sociedades de inversión (joint ventures), a través de los cuales ha invertido más de \$11,000 millones de Dólares en más de 465 transacciones con un valor agregado de más de \$40,000 millones de Dólares. Estas inversiones han generado ya más de \$11,000 millones de Dólares de ganancias para los inversionistas

Los ejecutivos de VERTEX PE realizarán las actividades que deba realizar el Administrador, respecto del Fideicomiso.

El Administrador podrá causar que el Fideicomiso lleve a cabo los Fines del Fideicomiso, ya sea directamente mediante el ejercicio de los poderes otorgados por el Fiduciario al Administrador conforme a los Términos y Condiciones de Administración o mediante instrucciones por escrito al Fiduciario, según se prevea en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a las autorizaciones que pudieren ser necesarias de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico y/o del Representante Común, según lo prevea el Contrato de Fideicomiso.

Los socios del Administrador son individuos y entidades con experiencia relevante y vasta en las inversiones inmobiliarias y en su administración. Los accionistas del Administrador son VERTEX PE y AOPV, una afiliada de AREA Property Partners (antes Apollo Real Estate Investors y ahora Mack Real Estate Group). Esta asociación aprovecha la sinergia que resulta de combinar más de medio siglo de experiencia acumulada en el sector inmobiliario en México de los accionistas de VERTEX PE y la experiencia de AREA Property Partners para invertir en bienes raíces a nivel global durante los últimos dieciséis años.

Los principales ejecutivos del Administrador para el Fideicomiso son:

- Ricardo Zúñiga Massieu – Director General
- Adrián Aguilera Pineda – Director General Adjunto
- Héctor Sosa Herrera – Director de Adquisiciones
- Fernando Alfonso Delgado Ríos – Director de Adquisiciones

El Administrador administra, opera y mantiene el Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo al Contrato de Fideicomiso y a los Términos y Condiciones de Administración.

Actividad Principal:

El Administrador administra, opera y mantiene el Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo al Contrato de Fideicomiso y a los Términos y Condiciones de Administración.

Canales de distribución:

El fideicomiso no utiliza Canales de Distribución por lo tanto no aplica en este rubro.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

El administrador no es dueño de ninguna patente, licencia, marca o algún contrato adicional al que mantiene con el fideicomiso.

Principales clientes:

El único cliente del administrador es el fideicomiso 302791 del cual es el administrador.

Legislación aplicable y situación tributaria:

Los Certificados Bursátiles se registrarán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

Recursos humanos:

El equipo de Vertex Real Estate está conformado por un equipo de 14 personas.

Desempeño ambiental:

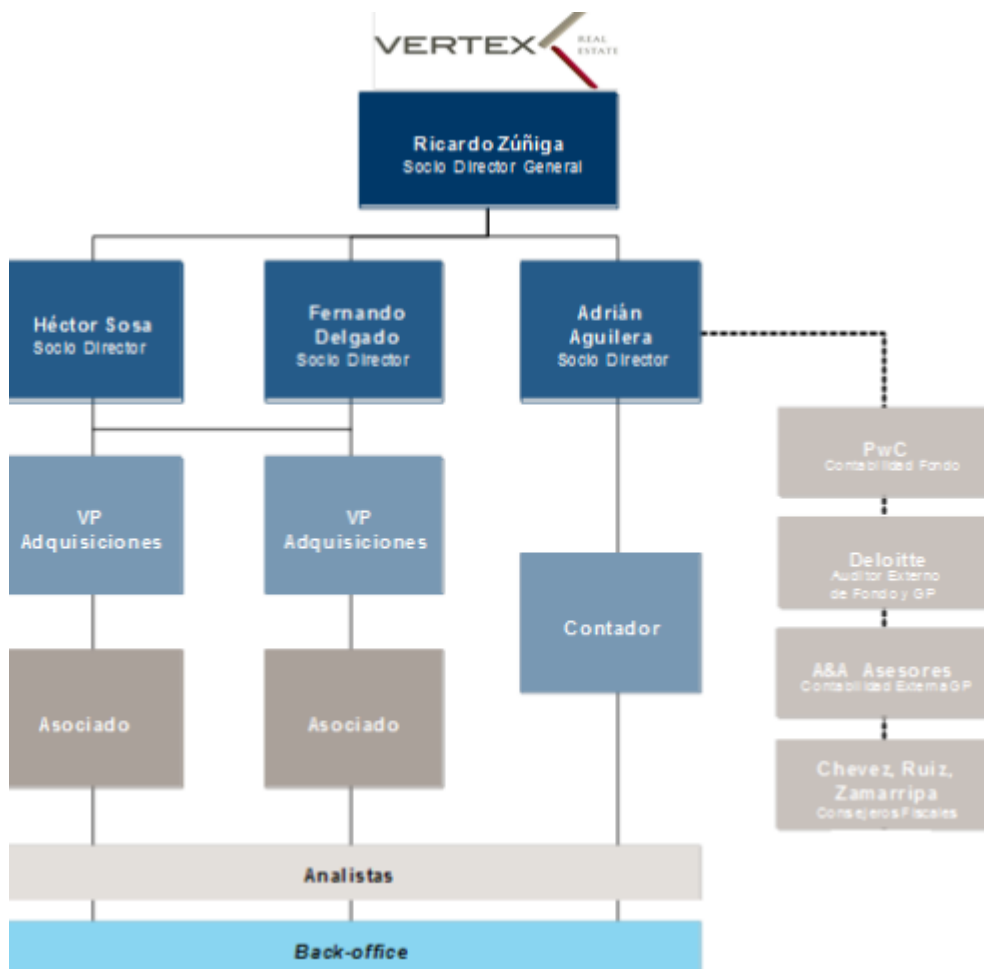
El fideicomiso no aplica dentro del desempeño ambiental.

Información de mercado:

Los principales mercados en los que participa el administrador en la búsqueda de oportunidades de terrenos o activos inmobiliarios que nos generen rendimientos en un futuro. Principalmente se ha concentrado en la búsqueda de estas oportunidades en Los cabos, Monterrey, Guadalajara, Distrito Federal y la Riviera Maya.

Estructura corporativa:

La siguiente grafica muestra la estructura organizacional del Administrador:



Descripción de los principales activos:

Hotel en los Cabos Baja California Sur el cual se finalizó construcción a finales de Mayo entro en operaciones el 28 de Junio del 2015. Este hotel cuenta con 161 habitaciones.

Desarrollo Residencial que consta de tres fases en el Distrito Federal el cual comenzó construcción de la primera fase en el último trimestre del 2014, se espera finalizar la segunda fase de construcción para finales del 2019. Esta fase consta de 71 apartamentos que van desde los 138 m2 a los 530 m2. La primera fase ya fue totalmente terminada.

Desarrollos Residenciales en la ciudad de Guadalajara el cual uno de ellos inicio su construcción en Abril de 2013 y se espera finalizar en primer trimestre del 2016. Este consta desarrollo consta de 40 apartamentos. En cuanto al segundo proyecto se espera comenzó construcción julio del 2015 y finalizar en el primer semestre del 2021.

Hotel "Four Seasons" en la ciudad de México el cual se encuentra en operación actualmente el cual es un Hotel de negocios que consta con 240 habitaciones. Actualmente se está sometiendo a una remodelación para actualizar el hotel y ubicarlo como uno de los mejores en la ciudad.

Desarrollo Residencial que consta de dos fases ubicado en la ciudad de Mexico el cual se encuentra en fase de Construcción. Actualmente este proyecto está suspendido y se está en litigio con las autoridades locales para solventar la situación y así poder reactivar la construcción y comercialización del mismo.

Desarrollo de centro comercial en la ciudad de México el cual se encuentra construcción y se espera finalizar en el segundo semestre del 2019.

Desarrollo Residencial que consta de cuatro fases ubicado en la ciudad de México el cual se inició construcción de la primera fase en Julio del 2018 y se espera finalizar en el primer trimestre del 2021

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Actualmente la entidad no se encuentra en ningún tipo de litigio o proceso judicial.

Acciones representativas del capital social:

La entidad tiene suscritas acciones por 50,000 pesos las cuales fueron pagadas en su momento por cada uno de los accionistas que son Vertex Private Equity y Area OP México.

Dividendos:

La entidad no ha declarado dividendos en los últimos tres años.

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

Por el momento esta entidad no ha tenido reestructuraciones.

Administradores y tenedores de los certificados:

La administración de la Fideicomitente estará a cargo de un Consejo de Administración que estará integrado por 3 (tres) consejeros propietarios, cada uno de los cuales podrá tener su respectivo suplente. Los consejeros serán designados como sigue:

- (i) los Accionistas Serie “A” designarán a 2 (dos) consejeros propietarios y sus respectivos suplentes; y
- (ii) los Accionistas Serie “B” designarán a 1 (un) consejero propietario y su respectivo suplente.

Cada consejero suplente tendrá derecho a asistir a las sesiones del Consejo de Administración y de votar en dichas sesiones, únicamente cuando el consejero propietario al que suplan esté ausente; en el entendido, sin embargo, de que cualquiera de los consejeros suplentes nombrados por cualquier Accionista de la Fideicomitente(en la medida en que dicho Accionista tenga derecho a designar a más de un consejero del Consejo de Administración), podrá actuar en la ausencia de cualquiera de los miembros propietarios nombrados por dicho Accionista. Los consejeros propietarios o suplentes únicamente podrán ser removidos por el Accionista que lo nombró, en cualquier momento, a su absoluta discreción.

Los miembros del Consejo de Administración permanecerán en funciones por el término de 1 (un) año o hasta que sus sucesores hayan sido designados y tomen posesión de sus cargos, y podrán ser reelectos cuantas veces se estime conveniente. Para efectos de este párrafo, se considerará como 1 (un) año, el período comprendido entre una Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas que adopte resoluciones en relación con los asuntos listados en las fracciones I, II y III del artículo 181 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, y la siguiente Asamblea Anual Ordinaria de Accionistas que sea celebrada para resolver sobre un orden del día que incluya los mismos asuntos.

Los miembros del Consejo de Administración conjuntamente tendrán todas las facultades y derechos comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley aplicable, en los términos del Artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas de los Códigos Civiles de las distintas entidades federativas de México y del Código Civil Federal; por lo tanto, representará a la Fideicomitente ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales y municipales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades del trabajo y ante árbitros y arbitrajes. Los anteriores poderes autorizan conjuntamente a los miembros del Consejo de Administración, sin limitación alguna a:

- i. interponer y desistirse de toda clase de juicios y recursos, aún el de amparo; transigir, comprometer en árbitros, articular y absolver posiciones, hacer cesión de bienes, recusar y recibir pagos, para discutir, negociar, celebrar y revisar contratos colectivos o individuales de trabajo;
- ii. realizar todas las operaciones y celebrar, modificar y rescindir contratos inherentes al objeto de la Fideicomitente;
- iii. abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias, incluyendo, sin limitación alguna, la facultad de designar firmantes para girar contra las mismas;
- iv. constituir y retirar toda clase de depósitos;
- v. nombrar y remover a funcionarios, agentes y empleados de la Fideicomitente y determinar, limitar o revocar sus facultades, obligaciones y remuneraciones;
- vi. otorgar y revocar poderes generales o especiales;
- vii. establecer y cerrar sucursales, agencias o entidades;

- viii. ejecutar las resoluciones de las Asambleas de Accionistas;
- ix. representar a la Fideicomitente cuando ésta tenga un interés o participación en otras sociedades o entidades, así como comprar o suscribir capital o acciones, de las mismas, ya sea al momento de su constitución, o en cualquier momento posterior; y
- x. presentar quejas, denuncias y querellas de carácter penal, otorgar el perdón y constituirse en coadyuvante del Ministerio Público.

Los miembros del Consejo de Administración tendrán también, acorde a los términos del Artículo 9 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, un poder general para girar, aceptar y endosar en cualquier forma toda clase de títulos de crédito, así como para protestarlos y pagarlos.

A la fecha del presente Prospecto, el Consejo de Administración de Vertex RE está integrado por los siguientes miembros:

Miembros del Consejo de Administración
Miembros Propietarios
Ricardo Zúñiga Massieu
Adrián Aguilera Pineda
John Richard Mack
Miembros Suplentes de los Miembros Designados por el Accionista Serie A
Héctor Sosa Herrera
Miembros Suplentes de los Miembros Designados por el Accionista Serie B
Ron Sinacore

Comité de Asesores Externos. El Comité de Asesores Externos, será establecido por el Consejo de Administración para asistirlo en sus actividades. Estará conformado por especialistas en diversos sub-sectores inmobiliarios, mismos que son designados por el Consejo de Administración, a discreción del Consejo de Administración. Los miembros del Comité de Asesores Externos podrán ser removidos o sustituidos por el Consejo de Administración en cualquier momento.

La función del Comité de Asesores Externos es asesorar al Administrador, al Comité Técnico o a los Tenedores mediante la presentación de un resumen de las tendencias que se observan en el área de la especialidad de cada uno de sus miembros. El Comité de Asesores Externos será convocado de tiempo en tiempo por el Administrador. Con esto, el Administrador pretende brindar a los Tenedores y miembros de los diferentes comités, el beneficio de sus relaciones del más alto nivel en el sector inmobiliario, una visión independiente y altamente profesional de lo que ocurre en los sectores inmobiliarios e insertar esos conocimientos en la estrategia del Fideicomiso.

En aquellas sesiones del Comité Técnico en la que el Administrador lo considere necesario o relevante, uno o más miembros del Comité de Asesores Externos, presentará un tema relacionado al sector de bienes raíces, a efecto de facilitar a los inversionistas y miembros del Comité Técnico, el mejor entendimiento del sector en donde estarán invirtiendo.

Los miembros del Comité de Asesores Externos son completamente independientes a Vertex RE.

El Comité de Asesores Externos está formado inicialmente por los siguientes miembros:

Alonso Díaz Ettienne | Hoteles

Socio Director de Gerbera Capital en donde es responsable del manejo de portafolios e inversiones de capital y bienes raíces en México. Fue “Chief Financial Officer” de Grupo Diestra, en el que participó en la creación de un portafolio de más de 4,000 habitaciones hoteleras. Es miembro del Comité de Inversión de Grupo Diestra y de FICA ACTIVA de Agronegocios. Es miembro del consejo Regional de BBVA Bancomer. Es licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y Maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Amos Tuck School of Business.

Victor Lachicha Bravo | Industrial/Oficinas

Presidente y CEO (“Chief Executive Officer”) de Cushman & Wakefield Mexico, una de las organizaciones más importantes en México para la gama completa de servicios inmobiliarios (“Commercial Real Estate”), empresa que tiene oficinas en la Ciudad de México, Monterrey, Ciudad Juárez y Tijuana. Fue fundador del Grupo Comercial Inmobiliario en 1992, que posteriormente se asoció con Cushman & Wakefield. Víctor Lachica es miembro del consejo de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI), Miembro de “Young Presidents’ Association”, de The American Chamber of Commerce y del “Urban Land Institute”. También es miembro del consejo de Cushman & Wakefield Mexico. Es Abogado por la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con estudios de Posgrado en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). En 1993, culminó con sus estudios de maestría en Administración de Negocios en el IPADE (Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas).

Alejandro Allende Cos | Vivienda

Socio fundador y Director General, Grupo Copri, empresa dedicada al desarrollo de proyectos de vivienda media-alta y plus, así como a desarrollos comerciales, edificios de oficinas y desarrollo de infraestructura urbana; además de la construcción de los mismos. Fue también fundador de Grupo ATCO, empresa dedicada a la edificación de bancos, naves industriales, hoteles, desarrollos turísticos, tiendas comerciales y desarrollos habitacionales. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Anáhuac.

Richard Ellwood | Centros Comerciales

Fue Vicepresidente de Bienes Raíces de H-E-B Grocery Company donde fue responsable del desarrollo y construcción de la compañía. En sus 16 años dentro de HEB (laborados en dos etapas) desarrolló 50 tiendas en los Estados Unidos, así como 21 tiendas y 16 centros comerciales en México. Durante 5 años, fue Director Ejecutivo de Kimco Realty Corporation, donde fue responsable de formar una plataforma estructurada de asociaciones y de liderar un equipo de ejecutivos para el manejo del portafolio de Kimco, y donde desarrolló más de 20 millones de pies cuadrados de espacio comercial en México y Chile. En 2010, dejó HEB para hacer desarrollos inmobiliarios y otras oportunidades tanto en México como en los Estados Unidos. Sus estudios universitarios los hizo en The University of Texas en Austin y tiene una Maestría en Administración de Empresas por la American University de Washington, D.C.

Hipólito Gerard Rivero | Construcción

Fundador, Chief Executive Officer y Presidente del Consejo de Grupo GIA, una empresa multidisciplinaria de arquitectura, ingeniería, construcción y desarrollo que tiene más de 170 empleados y ventas anuales cercanas a los 100 millones de dólares. Fue también Presidente de Kaufman & Broad de México, empresa estadounidense especializada en desarrollos residenciales. Fue Director de Montgomery Watson Harza Mexico, empresa enfocada en la ingeniería de proyectos de infraestructura con inversiones mayores a los 100 millones de dólares. Fue también Fundador y CEO de Desarrolladora Metropolitana (DeMet), una empresa de desarrollo de vivienda de interés social en México. Es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Ingeniería en Administración de la Construcción e Ingeniería por The University of California at Berkeley.

Rubén Cors Gil | Sociedades Financieras

Es Director Corporativo de Estrategia Comercial de Casas GEO donde es responsable del desarrollo de las estrategias comerciales y de mercadotecnia del grupo, así como el desarrollo de productos financieros para adquisición de vivienda. Fue Socio Fundador, Vicepresidente de Ventas y Mercadotecnia y Presidente de Condesa Financiera, una SOFOM con enfoque en el segmento de crédito hipotecario. Es Socio Fundador de Vivo Corp, una empresa incubadora de experiencias que ofrece servicios de consultoría.

También fue Socio y Director de Operaciones y Desarrollo de Negocios de Kidzania/La Ciudad de los Niños. Es Ingeniero de Sistemas Electrónicos por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey donde se graduó con Mención Honorífica y tiene una Maestría en Administración de Empresas (MBA) de la J.L. Kellogg Graduate School of Management de la Universidad de Northwestern donde obtuvo el reconocimiento Beta Gamma Sigma Award for academic performance.

Este Comité no tendrá ninguna responsabilidad ni obligación hacia el Administrador o los Tenedores. Cada miembro será seleccionado por el Administrador acorde a su experiencia en el sector inmobiliario. La participación de los miembros de este Comité será voluntaria y se limitará únicamente a presentaciones que se darán antes de que oficialmente se levanten las sesiones del Comité Técnico. Para evitar potenciales conflictos de interés, estos miembros no estarán presentes en las sesiones del Comité Técnico cuando asistan a presentar, ni recibirán información de la inversión o inversiones (Memoranda de Inversión) que se vayan a presentar para su aprobación

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Diaz Etienne Alonso		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2011-03-11		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Creacion del Fideicomiso	N/A	8
Información adicional		
Compañía donde Labora: Gerbera Capital Grado Maximo de estudios: MBA Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Delgado Ríos Fernando		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2012-12-03		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Creacion del Fideicomiso	Socio Director	6
Información adicional		
Compañía donde Labora: Vertex Real Estate Grado Maximo de estudios: MBA Remuneracion por parte de emisora: N/A		

No Independientes [Miembro]

Zuñiga Massieu Ricardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2011-03-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Creacion del Fideicomiso	Director General	8
Información adicional		
Compañía donde Labora: Vertex Real Estate Grado Maximo de estudios: MBA Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Aguilera Pineda Adrian		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2011-03-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Creacion del Fideicomiso	Director General Adjunto	8
Información adicional		
Compañía donde Labora: Vertex Real Estate Grado Maximo de estudios: MBA Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Sosa Herrera Hector		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2011-03-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Creacion del Fideicomiso	Socio Director	8
Información adicional		
Compañía donde Labora: Vertex Real Estate Grado Maximo de estudios: MBA Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Trejo Rivera Rafael		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2012-07-24		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Designacion Via Comité Técnico	Representante Legal	7
Información adicional		
Compañía donde Labora: Grupo Banamex Grado Maximo de estudios: Licenciatura Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Vázquez Bustos Agustín		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2015-06-19		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Designacion Via Comité Técnico	Representante Legal	7
Información adicional		
Compañía donde Labora: Sura Mexico Grado Maximo de estudios: Licenciatura Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Sosa Herrera Hector		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2011-03-10		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Creacion del Fideicomiso	Socio Director	8
Información adicional		
Compañía donde Labora: Vertex Real Estate Grado Maximo de estudios: MBA Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Delgado Ríos Fernando		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2012-12-03	N/A	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Creacion del Fideicomiso	Socio Director	6
Información adicional		
Compañía donde Labora: Vertex Real Estate Grado Maximo de estudios: MBA Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Zuñiga Massieu Ricardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2011-03-10	Ratificacion Via Comite	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Creacion del Fideicomiso	Director General	8
Información adicional		
Compañía donde Labora: Vertex Real Estate Grado Maximo de estudios: MBA Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Aguilera Pineda Adrian		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2011-03-10	Ratificacion Via Comite	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Creacion del Fideicomiso	Director General Adjunto	8
Información adicional		
Compañía donde Labora: Vertex Real Estate Grado Maximo de estudios: MBA Remuneracion por parte de emisora: N/A		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 16.66

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 8.33

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico: 100

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

El fideicomiso no tiene empleados directamente por lo tanto no aplica en este rubro.

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

N/A N/A N/A	
Tipo de Subcomité al que pertenece	N/A
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2020-04-03	N/A
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
N/A	No Aplica
Información adicional	
N/A	

No Independientes [Miembro]

N/A N/A N/A	
Tipo de Subcomité al que pertenece	N/A
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2019-12-31	N/A
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
N/A	No Aplica
Información adicional	
N/A	

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación se incluye un resumen de los estatutos sociales del Administrador:

Consejo de Administración. El Consejo de Administración está integrado por 3 miembros y sus respectivos suplentes. Los miembros del Consejo de Administración no tendrán derecho a percibir emolumentos o compensación alguna por el desempeño de sus funciones, ni por asistir a, o participar en, las sesiones del Consejo de Administración. Los Estatutos Sociales no contemplan la facultad del Consejo de Administración para establecer planes de compensación en favor de sus directivos y consejeros. El Consejo de Administración tendrá la facultad de crear comités ejecutivos que lo auxilien en sus actividades.

Convenio entre Accionistas. Los accionistas del Administrador firmaron un Convenio entre Accionistas de fecha 30 de octubre de 2009, en el cuál se establecen los siguientes derechos y obligaciones, mismos que son reflejados en los estatutos sociales del Administrador:

Restricción General. Ningún accionista podrá, directa o indirectamente, vender, transmitir, donar, ceder, dar en prenda, gravar o de cualquier otra forma disponer de (cualquiera de los actos anteriores, una “Transferencia”) sus acciones (o derechos derivados de las mismas) de VERTEX RE a cualquier persona, sin la previa aprobación por escrito del Consejo de Administración.

Transferencias Permitidas. Los accionistas únicamente podrán llevar a cabo alguna de las Transferencias en el entendido de que dicha Transferencia sea hacia alguna sociedad afiliada o subsidiaria de VERTEX RE, siempre y cuando no se presente un cambio de control como consecuencia de dicha Transferencia.

Derecho de Preferencia. Los accionistas tendrán un derecho de preferencia para adquirir las acciones que otro accionista de VERTEX RE desee vender. Cada accionista tendrá 60 días posteriores a la fecha en que reciba una notificación de la intención de venta de las acciones, para ejercer su derecho de preferencia.

Derecho de Venta Conjunta. Los accionistas tendrán el derecho de participar, a “pro rata” en la venta de acciones que realice algún accionista a cualquier otra persona.

Derechos de Minorías. Las asambleas de accionistas (ya sean ordinarias o extraordinarias) podrán ser convocadas por solicitud de cualquier grupo de accionistas que detenten por lo menos el 10% (diez por ciento) del capital social de VERTEX RE, o por el(los) comisario(s) de VERTEX RE de conformidad con el Artículo 166 fracción VI de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Un accionista o grupo de accionistas minoritarios que represente(n) y sea(n) titular(es) de un 10% (diez por ciento) del capital social suscrito, pagado y con derecho a voto de VERTEX RE, tendrá(n) el derecho de nombrar o revocar a un miembro propietario del consejo de administración y en su caso a su respectivo suplente.

Cada accionista o grupo de accionistas que sea titular por lo menos del 10% (diez por ciento) del capital social suscrito y pagado, y con o sin derecho a voto de VERTEX RE, tendrá derecho a nombrar a un comisario propietario y, en su caso, a su respectivo suplente.

Los accionistas tendrán derecho a ejercer la acción de responsabilidad civil contra los miembros del consejo de administración y el(los) comisario(s) en beneficio de la sociedad, en términos de lo previsto en el artículo ciento sesenta y tres de la Ley General de Sociedades Mercantiles y sin necesidad de resolución de asamblea general de accionistas, cuando en lo individual o en conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de las acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido o sin derecho a voto.

Gobierno Corporativo. La asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad. La Asamblea General Ordinaria Anual de Accionistas se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 (cuatro) meses siguientes a la clausura del ejercicio social. Las Asambleas de Accionistas (ya sean Ordinarias o Extraordinarias) podrán ser convocadas por el Presidente del Consejo de Administración, por cualquier director o por solicitud de cualquier grupo de Accionistas que detenten por lo menos el 10% del capital social, o por el Comisario. Las convocatorias deberán ser publicadas en el periódico oficial del domicilio social, en el periódico de mayor circulación del domicilio de la sociedad, al menos 15 (quince) días naturales previos a la fecha fijada para la celebración de la asamblea, y deberán ser entregadas personalmente o enviadas a cada accionista. No será necesaria la convocatoria en caso de que todas las acciones con derecho a voto estén representadas al momento de la votación en la asamblea correspondiente. Para ser admitidos a las Asambleas de Accionistas los accionistas deberán estar debidamente inscritos en el Libro de Registro de Acciones que la Sociedad debe llevar conforme al Artículo 128 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Las Asambleas generales Ordinarias de Accionistas se considerarán legalmente instaladas en virtud de primera o ulterior convocatoria, si se encuentra representado cuando menos la mayoría de las acciones del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad. Para que las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas se consideren legalmente instalada, deberá estar representado el 75% del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad en virtud de primera convocatoria y deberá estar representada la mayoría del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad en virtud de segunda o ulterior convocatoria. Las resoluciones serán válidas si se aprueban por el voto de la mayoría de las acciones del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad.

La administración de VERTEX RE está encomendada a un consejo de administración. Asimismo VERTEX RE cuenta con dos comités para asistir al Consejo de Administración en sus actividades. Dichos comités son el Comité de Inversión y el Comité de Auditoría.

A efecto de mitigar cualquier conflicto que pudiera surgir entre los accionistas del Administrador, el Artículo 26 de los Estatutos Sociales del Administrador, establece que para adoptar resoluciones sobre ciertos asuntos que se consideran importantes, se requiere la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas mediante el voto unánime de todos los Accionistas con derecho a voto. Estos asuntos incluyen, sin limitación (i) el cambio de control en la sociedad o cualquier subsidiaria nueva derivado de una transferencia de acciones propiedad de los accionistas serie “A” a un tercero, en caso de que los accionistas serie “B” no ejerzan su

derecho de venta conjunta con respecto a dicha transferencia de acciones; (ii) la fusión o consolidación de la sociedad o cualquier subsidiaria nueva con o en cualquier otra persona, en caso de que los accionistas serie “B” no ejerzan su derecho de venta conjunta; (iii) cualquier oferta o prenda de las acciones de la sociedad o cualquier subsidiaria nueva por los accionistas serie “A”; (iv) la venta o disposición de propiedades de la sociedad, de cualquier subsidiaria nueva o del Fideicomiso fuera del curso ordinario del negocio; (v) la aprobación de cualquier procedimiento o petición relacionada con la bancarrota, reorganización, insolvencia, concurso mercantil, disolución, liquidación o suspensión de los procedimientos de ejecución de la sociedad, de cualquier subsidiaria nueva o del Fideicomiso; (vi) la aprobación para iniciar cualquier litigio que involucre a la sociedad o cualquier subsidiaria nueva, así como para celebrar cualquier convenio de transacción para solucionar dicho litigio; (vii) la venta por la sociedad o cualquier subsidiaria nueva de todos o sustancialmente todos los activos consolidados netos (conforme a los estados financieros trimestrales más recientes) de la sociedad, de cualquier subsidiaria nueva o del Fideicomiso; (viii) cualquier garantía otorgada por la sociedad o cualquier subsidiaria nueva; o (ix) cualquier transacción con afiliadas de la sociedad o cualquier subsidiaria nueva o con el Fideicomiso, o con afiliadas de cualquiera de los accionistas de la sociedad.

Audidores externos de la fideicomitente:

Los estados financieros de Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., al 31 de Diciembre de 2016, los cuáles se componen del balance general inicial a dicha fecha y sus correspondientes estados de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo en la fecha antes mencionada, fueron auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, SC (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited), auditores independientes, según se indica en su informe y que se adjunta en el presente Reporte Anual en la sección “7) Anexos”.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

El Fideicomitente es una sociedad en cuyo capital social participan VERTEX Private Equity, S.A.P.I. de C.V. y AREA OP VERTEX, S. de R.L. de C.V., una afiliada de AREA Property Partners LP (antes Apollo Real Estate Investors LP y ahora Mack Real Estate Group). Actualmente la Fideicomitente no es deudor o acreedor bajo ningún crédito o financiamiento.

El Fideicomitente no está enterado de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados o funcionarios.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación se anexa los financieros del fideicomiso de manera comparativa en las que se hace una explicación con una análisis breve.

Balance y resultados del fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable Número F/302791**Vertex Real Estate Fondo I**

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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos)

Activos	Notas	2019	2018	2017
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 48,388,502	\$ 66,991,298	\$ 1,326,458,077
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		11,949,157	15,246,737	44,992,203
Pagos anticipados		1,571,801	17,400	17,400
Instrumentos financieros derivados		-	-	6,640,135
Total de activos		61,909,460	82,255,435	1,378,107,815
Activo a largo plazo:				
Inversión en activos financieros	6	600,308,638	881,967,598	722,829,189
Total de activos		\$ 662,218,098	\$ 964,223,033	\$ 2,100,937,004
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Otros pasivos y gastos acumulados		\$ 1,878,529	\$ 1,462,711	\$ 9,944,165
Cuentas por pagar a partes relacionadas		31,435,868	-	5,693,276
Total pasivo circulante		33,314,397	1,462,711	15,637,441
Pasivo a largo plazo:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1 y 9	166,222,633	197,624,863	-
Total de pasivos		199,537,030	199,087,574	15,637,441
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		\$ 462,681,068	\$ 765,135,459	\$ 2,085,299,563

Nota:

La disminución del Activo se debe principalmente a que el valor razonable de sus activos disminuye ya que varios de sus activos paso de un valor a costo a una valuación de mercado por metodología de flujos descontados. Por otro lado también disminuyo el efectivo debido a la operación del fideicomiso, adicionalmente que el impuesto por recuperar también disminuye dado que este IVA se convierte en no recuperable. En el caso de los activos netos atribuibles se tiene una disminución debido principalmente al efecto también de la disminución del valor razonable.

Fideicomiso Irrevocable Número F/302791**Vertex Real Estate Fondo I**

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

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos)

	Notas	2019	2018	2017
<i>Ingresos:</i>				
Ingresos por intereses		\$ 1,910,451	\$ 8,927,828	\$ 28,630,182
Otros		-	1,039,802	1,648,977
Ingresos por dividendos		-	2,020,886	-
Utilidad cambiaria, neta		-	-	347,078
Ajuste a la provisión de comisión por desempeño		31,402,230	-	-
(Pérdida) ganancia neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	6	(285,876,744)	81,374,080	(73,675,294)
Ganancia realizada en venta de inversión en activos financieros a valor razonable	6	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>678,261,665</u>
		(252,564,063)	93,362,596	635,212,608
<i>Egresos:</i>				
Gastos de administración	10	27,099,886	24,429,045	35,081,941
Gastos de mantenimiento		18,580,641	35,586,970	5,209,319
Pérdida cambiaria, neta		629,247	1,520,341	-
Efectos de instrumentos financieros derivados		-	3,483,283	5,301,695
Distribuciones de intereses a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios		676,154	6,282,316	-
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios		<u>27,842,000</u>	<u>1,144,599,882</u>	<u>379,385,662</u>
		74,827,928	1,215,901,837	424,978,617
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ (327,391,991)</u>	<u>\$ (1,122,539,241)</u>	<u>\$ 210,233,991</u>

Nota:

La pérdida de este año se debe principalmente a una disminución considerable en el valor razonable de sus activos y esto es debido a que dos de sus activos pasaron de una valuación de costo a una valuación de mercado.

Origen y aplicación de recursos

En el cuadro que antecede podremos observar el monto que se ha fondeado a las sociedades subsidiarias de la cuenta general del fideicomiso:

Nombre de la Inversión	Capital Invertido a la fecha	Total Comprometido
Residencial Cuajimalpa	\$190,000,000	\$190,000,000
Residencial GDL	\$187,656,541	\$190,000,000
VHG Promotora Iztacalco	\$200,510,185	\$200,510,185
VRX Centenario Comercial	\$305,367,787	\$305,367,787
VRX Centenario Residencial	\$104,500,000	\$104,500,000
Total	\$988,034,513	\$990,377,972

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

En el cuadro que antecede podremos ver los movimientos que tuvieron las cuentas principales del fideicomiso.

Cuenta	Saldo a Diciembre 2018	Saldo a Diciembre 2019
Cuenta General*	29,840,157	39,395,068
Reserva de Mantenimiento**	2,994,172	8,800,228
Reserva de Administracion***	178,001	191,416
Cuenta de Flujos****	33,978,976	1,792

*El aumento en la cuenta de general es debido a la reapertura que se hizo del fondo por 24 M en el mes de noviembre.

**El aumento de la cuenta de Mantenimiento principalmente se deriva a que se reclasifico la cuenta de gastos especiales a la cuenta de Reserva de Mantenimiento.

*** El aumento de la cuenta de Administración principalmente se deriva a los intereses generados por la cuenta durante el periodo.

**** La disminución de la Cuenta de Flujos es principalmente porque se distribuyeron a los tenedores por una distribución realizada por el proyecto de Vertex Residencial Cuajimalpa.

Índices y razones financieras

A continuación, se ponen algunas razones financieras que aplican para los financieros del fideicomiso, debido a la naturaleza del negocio y en el periodo de vida del fideicomiso no se realizan otro tipo de razones financieras.

Capital Neto de Trabajo = (116,832,139)

Índice de Solvencia = 0.41

Tasa de Efectivo = 33.64%

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

Vertex Residencial Cuajimalpa, S. A. P. I. de C. V.**Balances generales**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

Activos

	2019	2018
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 24,023,759	\$ 95,130,233
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	21,891,385	12,459,474
Inventarios inmobiliarios, en garantía	<u>231,049,255</u>	<u>327,591,873</u>
Total de activo circulante	276,964,399	435,181,580
Activo a largo plazo:		
Inventarios inmobiliarios, en garantía	254,133,854	348,057,229
Anticipos a subcontratistas	5,013,204	28,631,694
Impuesto sobre la renta diferido	2,975,067	27,703,320
Total	<u>\$ 539,086,524</u>	<u>\$ 839,573,823</u>

Pasivos y capital contable

Pasivo circulante:		
Porción circulante de préstamos de instituciones financieras	\$ 140,000,000	\$ 199,100,000
Cuentas por pagar a proveedores	62,356,477	69,366,181
Cuentas por pagar a Acciona Infraestructuras Residenciales, S. A. de C. V. — parte relacionada	33,907,381	30,537,114
Impuestos y gastos acumulados	8,903,753	193,485
Anticipos y depósitos para ventas futuras	<u>160,134,188</u>	<u>237,052,856</u>
Total de pasivo circulante	405,301,799	536,249,636
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos de instituciones financieras	-	82,825,000
Anticipos y depósitos para ventas futuras	<u>-</u>	<u>161,063,790</u>
Total de pasivo	405,301,799	780,138,426
Contingencias (Ver Nota 11)		
Capital contable:		
Capital social	73,857,562	73,857,562
Capital social suscrito no exhibido	(1,817,043)	(1,817,043)
Resultados acumulados	61,744,206	(12,605,122)
Total de capital contable	<u>133,784,725</u>	<u>59,435,397</u>
Total	<u>\$ 539,086,524</u>	<u>\$ 839,573,823</u>

Nota:

El activo de esta compañía disminuyó principalmente porque gran parte de su efectivo disminuyó debido a que se hizo el repago principalmente del crédito principal además de continuar con el desarrollo del mismo activo, por otro lado también el inventario de la compañía ha disminuido porque ya se ha realizado entrega de los departamentos. Por el lado del pasivo también tiene una disminución debido principalmente al repago del crédito y también a una disminución de los anticipos de ventas futuras.

Vertex Residencial Cuajimalpa, S. A. P. I. de C. V.**Estados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

	2019	2018
Ingresos por ventas inmobiliarias	\$ 503,017,837	\$ 53,055,964
Costos por ventas inmobiliarias	(360,629,835)	(31,711,871)
Utilidad bruta	142,388,002	21,344,093
Gastos de administración	(10,467,741)	(8,239,481)
Gastos de venta	(20,011,734)	(29,913,557)
Otros ingresos	<u>997,543</u>	<u>332,474</u>
Resultado integral de financiamiento:		
Gasto por intereses	(5,666,264)	(2,137,486)
Ingreso por intereses	853,809	466,220
Utilidad cambiaria, neta	(145,874)	187,413
	(4,958,329)	(1,483,853)
Utilidad (pérdida) antes de impuestos (beneficio) a la utilidad	107,947,741	(17,960,324)
Impuestos (beneficio) a la utilidad	33,598,413	(3,268,154)
Utilidad (pérdida) neta del año	<u>\$ 74,349,328</u>	<u>\$ (14,692,170)</u>

Nota:

Los ingresos de este año se deben principalmente a la venta de las unidades de los departamentos en donde adicionalmente este año se generan utilidades debido a que las ventas materializadas en el ejercicio son de manera importante.

VHG Promotora Iztacalco, S. A. P. I. de C. V.**Balances generales**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

Activos	2019	2018
<i>Activo circulante:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 3,029,493	\$ 7,057,78
Otras cuentas por cobrar	<u>223,665</u>	<u>184,21</u>
Total de activo circulante	3,253,158	7,242,01
<i>Activo a largo plazo:</i>		
Inventarios inmobiliarios	63,236,623	183,236,61
Anticipos a proveedores	12,008,070	12,008,07
Total	\$ 78,497,851	\$ 202,486,70
Pasivo y capital contable		
<i>Pasivo circulante:</i>		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 16,318,313	\$ 15,959,81
Anticipos y depósitos para ventas futuras	2,334,423	4,969,69
Aportación para futuros aumentos de capital	283,785	-
Total de pasivo circulante	18,936,521	20,929,50
Contingencias (Ver Nota 10)		
<i>Capital contable:</i>		
Capital social	245,724,942	245,458,41
Déficit acumulado	<u>(186,163,612)</u>	<u>(63,901,28)</u>
Total del capital contable	<u>59,561,330</u>	<u>181,557,13</u>
Total	\$ 78,497,851	\$ 202,486,70

Nota:

La disminución en el activo se debe principalmente a una disminución en el inventario ya que se registro un deterioro de 120 M debido a que el proyecto lleva varios años detenidos y no se ha dado mantenimiento a las obras desarrolladas hasta el momento.

VHG Promotora Iztacalco, S. A. P. I. de C. V.**Estados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

	2019	2018
Gastos generales y de administración	\$ (122,553,647)	\$ (2,689,41)
Resultado integral de financiamiento:		
Gasto por intereses	-	(4,952,81)
Ingreso por intereses	291,316	385,94
	<u>291,316</u>	<u>(4,566,87)</u>
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(122,262,331)	(7,256,31)
Impuestos a la utilidad	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del año	\$ (122,262,331)	\$ (7,256,31)

Nota:

La pérdida en este año es principalmente al deterioro del activo inmobiliario.

Notann

Vertex Residencial GDL, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiaria**Balances generales consolidados**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

Activos	2019	2018
Activo circulante:		
Efectivo y efectivo restringido	\$ 25,574,652	\$ 12,383,610
Otras cuentas por cobrar	4,943,819	4,906,957
Total activo circulante	30,518,471	17,290,567
Activo a largo plazo:		
Inventarios inmobiliarios, en garantía	664,638,638	658,136,648
Anticipos a proveedores	<u>3,138,340</u>	<u>2,839,384</u>
Total	<u>\$ 698,295,449</u>	<u>\$ 678,266,599</u>
Pasivos y capital contable		
Pasivo circulante:		
Impuestos y gastos acumulados - Total de pasivo circulante	\$ 5,698,978	\$ 1,841,702
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	193,010,586	225,110,829
Anticipos y depósitos para ventas futuras	348,169,108	301,041,550
Impuestos a la utilidad diferidos	68,674,087	71,264,262
Aportaciones para futuros aumentos de capital	3,527,529	3,527,529
Total de pasivo	619,080,288	602,785,872
Capital contable:		
Capital social	148,012,782	148,012,782
Déficit acumulado	(89,559,076)	(92,048,699)
Participación controladora	58,453,706	55,964,083
Participación no controladora	20,761,455	19,516,644
Total del capital contable	<u>79,215,161</u>	<u>75,480,727</u>
Total	<u>\$ 698,295,449</u>	<u>\$ 678,266,599</u>

Nota:

El aumento en el activo se debe principalmente el aumento en efectivo y al inventario que esta en desarrollo, por otro lado el pasivo también tiene este aumento debido al aumento a los anticipos para ventas futuras.

Vertex Residencial GDL, S. A. P. I. de C. V. y Subsidiaria**Estados consolidados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

	2019	2018
Ingresos por ventas inmobiliarias	\$ 201,462,817	\$ 174,697,918
Costos por ventas inmobiliarias	(184,049,140)	(165,869,410)
Utilidad bruta	17,413,677	8,828,508
Gastos de administración	(16,254,634)	(58,121,419)
Resultado integral de financiamiento:		
(Gasto) ingreso por intereses, neto	(14,784)	908,349
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad	1,144,259	(48,384,562)
(Beneficio) impuesto a la utilidad	<u>(2,590,175)</u>	<u>15,776,258</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	<u>\$ 3,734,434</u>	<u>\$ (64,160,820)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año atribuible a:		
Participación controladora	\$ 2,489,623	\$ (45,718,240)
Participación no controladora	1,244,811	(18,442,580)
	<u>\$ 3,734,434</u>	<u>\$ (64,160,820)</u>

Nota:

La utilidad generada se debe principalmente al ingreso que se tiene por las ventas materializadas dentro del mismo año principalmente en el proyecto de Residencial Vista Lomas.

VRX Centenario Comercial, S. de R. L. de C. V.**Balances generales**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

Activos	2019	2018
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 14,567,513	\$ 34,732,468
Cuentas por cobrar	9,314,993	6,752,377
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	98,199,158	82,715,031
Pagos anticipados	665,504	582,001
Activos disponibles para la venta	787,516,368	-
Total de activo circulante	910,263,536	124,781,877
Activo a largo plazo:		
Construcción en proceso	-	661,388,020
Propiedades destinadas al arrendamiento	-	103,806,442
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>1,704,927</u>	<u>1,167,884</u>
Total	\$ 911,968,463	\$ 891,144,223
Pasivo e inversión de los socios		
Pasivo circulante:		
Cuentas por pagar a proveedores, asociadas con activos disponibles para la venta	\$ 41,279,637	\$ 17,859,584
Impuestos y gastos acumulados	22,840,018	16,543,048
Depósitos en garantía, asociados con activos disponibles para la venta	<u>1,547,305</u>	<u>1,547,305</u>
Total de pasivo circulante	65,666,960	35,949,937
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos de instituciones financieras, asociados con activos disponibles para la venta	<u>680,000,001</u>	<u>531,625,536</u>
Total de pasivo	745,666,961	567,575,473
Contingencias (Ver Nota 12)		
Inversión de los socios:		
Partes sociales	361,940,000	357,000,000
Déficit acumulado	(195,638,498)	(33,431,250)
Total de inversión de los socios	<u>166,301,502</u>	<u>323,568,750</u>
Total	\$ 911,968,463	\$ 891,144,223

Nota:

El aumento del activo se debe principalmente a la obra en desarrollo, en el pasivo se tiene un aumento en el crédito principal.

VRX Centenario Comercial, S. de R. L. de C. V.**Estados de resultados**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En pesos)

	2019	2018
Operaciones discontinuadas:		
Ingresos por arrendamiento	\$ 17,536,347	\$ 20,386,676
Gastos de administración	35,207,565	31,651,428
Deterioro de activos de larga duración	<u>145,298,326</u>	<u>-</u>
Resultado integral de financiamiento:		
Ingreso por intereses	225,253	797,435
Pérdida cambiaria, neta	-	(61,926)
	225,253	735,509
Pérdida antes de (beneficio) impuesto a la utilidad	(162,744,291)	(10,529,243)
(Beneficio) impuesto a la utilidad	(537,043)	32,925
Pérdida neta del año	<u>\$ (162,207,248)</u>	<u>\$ (10,562,168)</u>

Nota:

La pérdida se debe principalmente a un deterioro ya que no se tiene un avance relevante en la obra del desarrollo durante el último año adicionalmente del atraso de la misma.

VRX Centenario Habitacional, S. A. P. I. de C. V.

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

Activos	2019	2018
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,363,709	\$ 10,458,893
Impuestos por recuperar	<u>35,848</u>	<u>16,315</u>
Total activo circulante	<u>2,399,557</u>	<u>10,475,208</u>
Activo a largo plazo:		
Equipo de cómputo y transporte	385,862	536,352
Inventarios inmobiliarios, en garantía	255,097,970	156,815,934
Impuestos a la utilidad diferidos	9,544,320	8,715,920
Total	\$ 267,427,709	\$ 176,543,414
 Pasivos y capital contable		
Pasivo circulante:		
Cuentas por pagar a proveedores	\$ 9,672,188	\$ 6,402,908
Impuestos y gastos acumulados	5,469	-
Total pasivo circulante	9,677,657	6,402,908
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos de instituciones financieras	108,118,400	35,582,400
Anticipos y depósitos para ventas futuras	<u>61,359,106</u>	<u>42,941,323</u>
Total de pasivo	179,155,163	84,926,631
Capital contable:		
Capital social	110,000,000	110,000,000
Déficit acumulado	<u>(21,727,454)</u>	<u>(18,383,217)</u>
Total de capital contable	88,272,546	91,616,783
Total	\$ 267,427,709	\$ 176,543,414

Nota:

El aumento en el activo se debe principalmente a que el inventario en desarrollo tiene un avance relevante, por otro lado en el pasivo tiene un aumento considerable por el aumento en el crédito puente.

VRX Centenario Habitacional, S. A. P. I. de C. V.

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En pesos)

	2019	2018
Gastos de administración	\$ 4,296,369	\$ 20,877,612
Resultado integral de financiamiento:		
Ingreso por intereses	(123,732)	(229,275)
Pérdida cambiaria, neta	<u>-</u>	<u>103,826</u>
	<u>(123,732)</u>	<u>(125,449)</u>
Pérdida antes de beneficio a la utilidad	(4,172,637)	(20,752,190)
Beneficio a la utilidad	<u>(828,400)</u>	<u>8,715,920</u>
		\$
Pérdida neta del año	\$ (3,344,237)	(12,036,270)

Nota:

La pérdida se debe principalmente a gastos administrativos de la entidad y que al cierre de este ejercicio no ha generado ventas.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

El fideicomiso actualmente no tiene ningún crédito de manera directa.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

El Fideicomiso de Vertex Real Estate Fondo I es un fideicomiso que su principal objetivo es concentrar los recursos de los tenedores tanto los que se usan para la inversión de los proyectos subsidiarios como también los que distribuyen estos mismos proyectos. El Fideicomiso actualmente tiene 5 compañías subsidiarias en las que están cada uno de los proyectos aun existentes. Esta Fideicomiso no tiene ningún tipo de crédito de manera directa que pueda afectar su liquidez o su situación financiera.

Resultados de la operación del fideicomiso:

El fideicomiso tuvo una pérdida considerablemente sensible debido a que inicios del año realizó distribuciones a sus tenedores por la venta del proyecto Vertex Playa Monumentos, adicionalmente se dieron de baja 30 M de los impuestos por recuperar que son IVA principalmente ya que estos ya prescribieron por tener una antigüedad mayor a los 5 años.

Por otro lado la operación por ingresos de Intereses como los gastos de Mantenimiento como de Administración continúan de manera estable conforme a los de años pasados.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

La principal fuente de liquidez que tiene el fideicomiso es por las reservas que aun mantiene para hacer frente a sus obligaciones de operación, adicionalmente de las distribuciones que reciben de las subsidiarias que ayudan al pago de capital aportado por los tenedores. El flujo de efectivo que tiene la entidad se pone en inversión en Overnight dentro de la misma cuenta bancaria para generar un poco de interés sobre el efectivo.

La entidad maneja principalmente el peso como tipo de moneda, muy escasamente se maneja el dólar. El dólar solo se usa en algunos casos en específico como es el pago de ciertos proveedores que se tengan que exijan el pago con este tipo de moneda.

Control Interno del fideicomiso:

A lo largo del ejercicio se asegura de llevar a cabo los controles establecidos cumpliendo al menos las siguientes actividades:

- a. Dependiendo de la frecuencia del control (mensual, anual, etc.) mantener una carpeta (electrónica de preferencia) en donde se guarde toda la documentación soporte de que el control se efectuó dependiendo de la frecuencia del mismo, si es un control mensual este deberá ser documentado en la carpeta del mes correspondiente, por ejemplo si es un control en donde algo es revisado y autorizado, guardar todos los papeles de trabajo, mails y toda información que demuestre que efectivamente se llevó a cabo esa revisión y por último la autorización. Si esto no se realiza, no existe forma de demostrar que un control es efectuado.
 - b. Autorevisiones / Self Assessment, como parte de las actividades anuales, hay que establecer un plan de trabajo referente al control interno en donde se lleve a cabo una auto revisión de que dichos controles se están llevando a cabo, ej. Mensualmente se realiza un análisis de variaciones, se sugiere elegir un mes y revisar si esto se llevó a cabo o no, y llevar un récord sobre esto para dejar evidencia de esta Auto revisión, esto servirá como base para demostrar ante la CNBV que la Emisora realiza revisiones de control interno.
-

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

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

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En pesos)

Activos	2019	2018
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,240,502	\$ 5,752,319
Impuestos por recuperar y otros	1,177,782	4,334,616
Pagos anticipados	<u>429,293</u>	<u>834,860</u>
Total de activo circulante	2,847,577	10,921,795
Activo a largo plazo:		
Mobiliario y equipo neto de depreciación acumulada de \$677,633 y \$594,774, respectivamente.	120,345	199,259
Depósitos en garantía	35,349	35,349
Impuesto sobre la renta diferido	1,491,005	1,040,763
Total	\$ 4,494,276	\$ 12,197,166
Pasivo y deficiencia en el capital contable		
Pasivo circulante:		
Impuestos y gastos acumulados	\$ 5,938,022	\$ 10,390,966
Beneficios directos a los empleados	<u>44,405</u>	<u>221,961</u>
Total de pasivo circulante	5,982,427	10,612,927
Pasivo a largo plazo:		
Beneficios a los empleados al retiro	<u>5,425,610</u>	<u>3,754,987</u>
Total de pasivo	11,408,037	14,367,914
Contingencia (Nota 9)		
Deficiencia en el capital contable:		
Capital social	50,000	50,000
Déficit acumulado	<u>(6,963,761)</u>	<u>(2,220,748)</u>
Total de la deficiencia en el capital contable	<u>(6,913,761)</u>	<u>(2,170,748)</u>
Total	\$ 4,494,276	\$ 12,197,166

Nota:

El activo de la compañía disminuye principalmente debido a que la compañía hace frente a varias operaciones de la compañía, sin embargo, la continuidad de la compañía esta garantizada con el cobro del fee de administración.

Para mayor detalle revisar Estados financieros adjuntos.

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

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En pesos)

	2019	2018
Ingresos por servicios	\$ 73,639,455	\$ 88,202,40
Gastos de administración y generales	79,143,327	87,282,856
Resultado integral de financiamiento:		
Ingreso por intereses	<u>310,617</u>	<u>401,843</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad	(5,193,255)	1,321,389
(Beneficio) impuesto a la utilidad	<u>(450,242)</u>	<u>448,994</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>\$ (4,743,013)</u>	<u>\$ 872,395</u>

Nota:

La perdida en el año se debe a que la compañía hizo frente a varias obligaciones por parte de la compañía.

Para mayor detalle revisar Estados Financieros adjuntos.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

La administradora Vertex Real Estate es una compañía que su principal objetivo es brindar servicio como administrador del Fideicomiso y hacer cumplir sus obligaciones como administrador de este mismo. La compañía no ha tenido cambios importantes en los últimos años y no tiene subsidiarias esta compañía.

Esta compañía no tiene ningún tipo de crédito que pueda afectar su liquidez o su situación financiera.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

La compañía tuvo una baja principalmente en sus ingresos debido a la manera que se cobra del fee de administración como lo estipula el contrato de Administración con el Fideicomiso, dada estas circunstancias la administración ajusta sus gastos anuales en base a un presupuesto que se proyecta desde el inicio del año.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:

La principal fuente de liquidez que tiene la entidad es el cobro de administración al fondo y no tiene alguna otra fuente de liquidez. El flujo de efectivo que tiene la entidad se pone en inversión en Overnight dentro de la misma cuenta bancaria para generar un poco de interés sobre el efectivo. Adicionalmente esta entidad no tiene ningún tipo de crédito bancario por lo tanto no se tiene ningún tipo de problemas Crediticios.

La entidad maneja principalmente el peso como tipo de moneda, muy escasamente se maneja el dólar. El dólar solo se usa en caso específico para pagos de ciertos proveedores que se tengan que exijan el pago con este tipo de moneda.

En la parte fiscal la compañía va al día con los pagos que tiene que realizar en cada uno de los impuestos que se presentan en esta entidad.

Control interno de la fideicomitente:

A lo largo del ejercicio se asegura de llevar a cabo los controles establecidos cumpliendo al menos las siguientes actividades:

- a. Dependiendo de la frecuencia del control (mensual, anual, etc.) mantener una carpeta (electrónica de preferencia) en donde se guarde toda la documentación soporte de que el control se efectuó dependiendo de la frecuencia del mismo, si es un control mensual este deberá ser documentado en la carpeta del mes correspondiente, por ejemplo si es un control en donde algo es revisado y autorizado, guardar todos los papeles de trabajo, mails y toda información que demuestre que efectivamente se llevó a cabo esa revisión y por último la autorización. Si esto no se realiza, no existe forma de demostrar que un control es efectuado.
 - b. Auto revisiones / Self Assessment, como parte de las actividades anuales, hay que establecer un plan de trabajo referente al control interno en donde se lleve a cabo una auto revisión de que dichos controles se están llevando a cabo, ej. Mensualmente se realiza un análisis de variaciones, se sugiere elegir un mes y revisar si esto se llevó a cabo o no, y llevar un récord sobre esto para dejar evidencia de esta Auto revisión, esto servirá como base para demostrar ante los Auditores las revisiones de control interno.
-

El representante legal del Fiduciario, al alcance de la leyenda siguiente:

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 302791

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 302791 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2019.

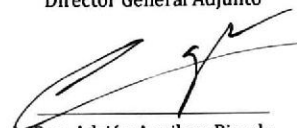
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



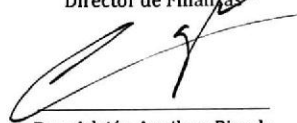
Por: Ricardo Zúñiga Massieu
VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.
Director General



Por: Adrián Aguilera Pineda
VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.
Director General Adjunto



Por: Adrián Aguilera Pineda
VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.
Director de Finanzas



Por: Adrián Aguilera Pineda
VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.
Director Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso 302791 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018.

El representante legal del representante común, al calce de la leyenda siguiente:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

VERTXCK 11

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

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal line.

Gerardo Andrés Sáinz González
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso 302791 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros anuales de **Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (la "Entidad regulada")** al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, y por los años que terminaron en esas fechas que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de junio de 2020, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

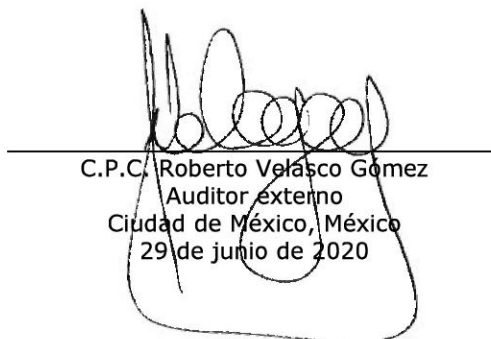
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Jorge Adrián Ramírez Soriano
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de junio de 2020



C.P.C. Roberto Velasco Gómez
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de junio de 2020

* * * * *



**Al Comité Técnico de la Emisora
Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria) (la "Entidad regulada")**

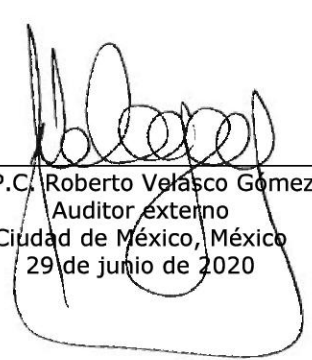
En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas y Entidades supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 del **Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)**, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Entidad regulada incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioraremos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.


C.P.C. Jorge Adrián Ramírez Soriano
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de junio de 2020


C.P.C. Roberto Velasco Gomez
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de junio de 2020

* * * * *



[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:



Valuador independiente:



Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

El representante legal del Fiduciario, al alcance de la leyenda siguiente:

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a la cobranza de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.



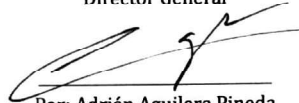
Gabriela Yáñez Sanabria
Delegado Fiduciario
HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple
Grupo Financiero HSBC División Fiduciaria,
Actuando como Fiduciario del Fideicomiso Núm. 302791

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso Núm. 302791 del periodo correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2019.

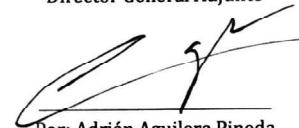
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la cobranza de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."



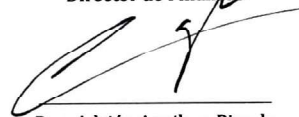
Por: Ricardo Zúñiga Massieu
VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.
Director General



Por: Adrián Aguilera Pineda
VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.
Director General Adjunto



Por: Adrián Aguilera Pineda
VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.
Director de Finanzas



Por: Adrián Aguilera Pineda
VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V.
Director Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso 302791 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2018.

El representante legal del representante común, al calce de la leyenda siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

VERTXCK 11

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

A handwritten signature in dark ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid horizontal line.

Gerardo Andrés Sáinz González
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso 302791 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros anuales de **Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (la "Entidad regulada")** al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, y por los años que terminaron en esas fechas que contiene el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 25 de junio de 2020, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

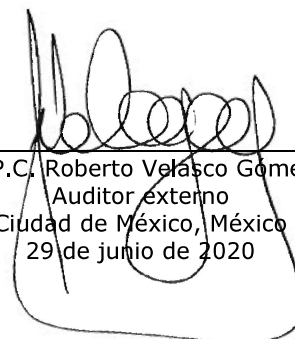
Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basado en nuestra lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente,
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.



C.P.C. Jorge Adrián Ramírez Soriano
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de junio de 2020



C.P.C. Roberto Velasco Gómez
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de junio de 2020

* * * * *



**Al Comité Técnico de la Emisora
Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC,
División Fiduciaria) (la "Entidad regulada")**

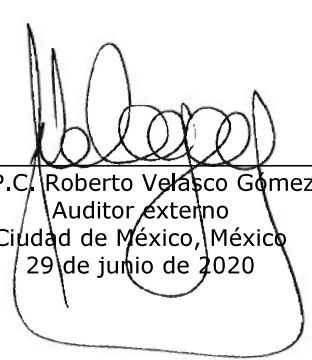
En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas y Entidades supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 del **Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)**, manifestamos lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Entidad regulada incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioraremos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.


C.P.C. Jorge Adrián Ramírez Soriano
Representante Legal
Ciudad de México, México
29 de junio de 2020


C.P.C. Roberto Velasco Gomez
Auditor externo
Ciudad de México, México
29 de junio de 2020

* * * * *



Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable
Número F/302791
Vertex Real Estate Fondo I,
(Banco HSBC México, S. A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División
Fiduciaria)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2019, 2018 y 2017,
e Informe de los auditores
independientes del 25 de junio de
2020



Fideicomiso Irrevocable Número F/302791
Vertex Real Estate Fondo I
(Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Informe de los auditores independientes y
estados financieros 2019, 2018 y 2017

Contenido	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1-6
Estados de posición financiera	7
Estados de resultados	8
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	9
Estados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	12



Informe de los auditores independientes a la Asamblea de Tenedores y al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los estados de resultados, los estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios y los estados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRSs", por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 13 hechos posteriores de los estados financieros adjuntos, donde la administración del Fideicomiso describe los efectos que conoce a la fecha ocasionados por la pandemia del COVID-19 y las repercusiones en su operación durante los primeros meses del ejercicio 2020. Asimismo, describe la dificultad de evaluar de manera confiable todos los potenciales efectos futuros que la misma pudiera tener en su situación financiera, debido al poco tiempo transcurrido y a la gran incertidumbre derivada de esta situación extraordinaria de emergencia sanitaria. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del ejercicio 2019. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

i. Reconocimiento del Fideicomiso como entidad de inversión

Como se menciona en la Nota 3 a los estados financieros adjuntos, la administración del Fideicomiso ha concluido con base en la IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados" que el Fideicomiso conforme a su actividad y propósitos califica, según la definición de esta norma, como una entidad de inversión cuyas principales características son que no se consolidan las inversiones en entidades promovidas o vehículos de inversión, derivado a que son valuadas y contabilizadas en los estados financieros a valor razonable. Para llegar a esta conclusión, la administración del Fideicomiso ha realizado el análisis de las características de sus operaciones y del contrato de Fideicomiso. El análisis de estos contratos es un proceso que involucra un alto grado de juicio y complejidad y está sujeto a un riesgo inherente de error derivado de la complejidad y extensión de sus cláusulas, que requieren el involucramiento de personal con amplios conocimientos y experiencia para llegar a conclusiones adecuadas y evitar con ello que el análisis no se haya realizado correctamente y tenga como consecuencia que la conclusión no sea la adecuada.

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto, fueron los siguientes:

- Hemos analizado los supuestos y juicios significativos utilizados por la administración.
- Nuestros especialistas en IFRS nos asistieron en la evaluación de estos supuestos y juicios utilizados y hemos concurrido con la administración en el reconocimiento del Fideicomiso como una entidad de inversión.

ii. Valuación de la inversión en activos financieros

Como se describe en la Nota 6 a los estados financieros adjuntos, el Fideicomiso valúa y contabiliza sus activos financieros a valor razonable con cambios en el estado de resultados. Al estimar el valor razonable de un activo y pasivo, el Fideicomiso realiza supuestos y toma datos de mercados observables en la medida que estén disponibles y utiliza un valuador calificado independiente (Valuadores Independientes) para llevar a cabo dicha valuación.

(Continúa)



Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto, fueron los siguientes:

- Hemos analizado los activos financieros a valor razonable con cambios en el estado de resultados y probamos la información contenida en la valuación de dichos activos financieros; como sigue:
 - i. Por aquellos activos financieros valuados bajo el enfoque de costos, comparamos el estudio efectuado por los Valuadores Independientes y la administración contra el monto de los activos netos de los estados financieros dictaminados de las entidades promovidas o vehículos de inversión, asimismo, comparamos que los costos de las inversiones en estas entidades no excedan el valor razonable de dichas inversiones, hemos concurrido con la administración que, a la fecha de estos estados financieros, ha sido correcto utilizar la metodología de costo;
 - ii. Por aquellos activos financieros valuados bajo el enfoque de ingresos, evaluamos la razonabilidad del análisis efectuado conjuntamente entre los Valuadores Independientes y la administración y con la asistencia de nuestros especialistas en valuaciones a valor razonable, evaluamos la razonabilidad de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se probó la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, y se recomputaron los cálculos realizados por los Valuadores Independientes, y desarrollamos estimaciones independientes de rangos de las tasas utilizadas por el Fideicomiso, hemos concurrido con la administración con el valor razonable de dichos activos financieros; y
 - iii. Asimismo, evaluamos las capacidades y competencias de los Valuadores Independientes.

iii. **Clasificación de los instrumentos financieros como deuda o patrimonio**

Acorde con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS, por sus siglas en inglés) 32 “*Instrumentos Financieros*”, los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros atribuibles a los Fideicomisarios de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en IAS 32.

Los Certificados Bursátiles emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros (representados como activos netos), de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRSs. La duración limitada del Fideicomiso impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso. Las IFRSs proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La administración del Fideicomiso ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como pasivos financieros. Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción. En particular, el Fideicomiso determinó que, de conformidad con el contrato: i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso en la liquidación (según los criterios de IAS 32), y ii) el Fideicomiso tiene la facultad de hacer distribuciones durante la vida del mismo y los Certificados Bursátiles, según el efectivo distribuable disponible que se tenga a la fecha de pago; por lo tanto, el pago no se hace únicamente a la liquidación o terminación del Fideicomiso y de los Certificados Bursátiles.

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto, fueron los siguientes:

(Continúa)



- Hemos analizado los supuestos y juicios significativos utilizados por la administración.
- Nuestros especialistas en IFRSs nos asistieron en la evaluación de estos supuestos y juicios utilizados y hemos concurrido con la interpretación de la clasificación de dichos instrumentos.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprende la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, consideraremos si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del mismo, requerida por el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las IFRSs, y del control interno que la administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento o negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existan otras alternativas realistas.

Los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

(Continúa)



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento o negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación en su conjunto de, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la misma.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

(Continúa)



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2019 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Roberto Velasco Gómez

Ciudad de México, México
25 de junio de 2020

(Concluye)



Fideicomiso Irrevocable Número F/302791

Vertex Real Estate Fondo I

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

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos)

Activos	Notas	2019	2018	2017
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 48,388,502	\$ 66,991,298	\$ 1,326,458,077
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		11,949,157	15,246,737	44,992,203
Pagos anticipados		1,571,801	17,400	17,400
Instrumentos financieros derivados		-	-	6,640,135
Total de activos		61,909,460	82,255,435	1,378,107,815
Activo a largo plazo:				
Inversión en activos financieros	6	600,308,638	881,967,598	722,829,189
Total de activos		\$ 662,218,098	\$ 964,223,033	\$ 2,100,937,004
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Otros pasivos y gastos acumulados		\$ 1,878,529	\$ 1,462,711	\$ 9,944,165
Cuentas por pagar a partes relacionadas		31,435,868	-	5,693,276
Total pasivo circulante		33,314,397	1,462,711	15,637,441
Pasivo a largo plazo:				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1 y 9	166,222,633	197,624,863	-
Total de pasivos		199,537,030	199,087,574	15,637,441
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		\$ 462,681,068	\$ 765,135,459	\$ 2,085,299,563



Fideicomiso Irrevocable Número F/302791

Vertex Real Estate Fondo I

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

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos)

	Notas	2019	2018	2017
<i>Ingresos:</i>				
Ingresos por intereses		\$ 1,910,451	\$ 8,927,828	\$ 28,630,182
Otros		-	1,039,802	1,648,977
Ingresos por dividendos		-	2,020,886	-
Utilidad cambiaria, neta		-	-	347,078
Ajuste a la provisión de comisión por desempeño		31,402,230	-	-
(Pérdida) ganancia neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	6	(285,876,744)	81,374,080	(73,675,294)
Ganancia realizada en venta de inversión en activos financieros a valor razonable	6	-	-	678,261,665
		<u>(252,564,063)</u>	<u>93,362,596</u>	<u>635,212,608</u>
<i>Egresos:</i>				
Gastos de administración	10	27,099,886	24,429,045	35,081,941
Gastos de mantenimiento		18,580,641	35,586,970	5,209,319
Pérdida cambiaria, neta		629,247	1,520,341	-
Efectos de instrumentos financieros derivados		-	3,483,283	5,301,695
Distribuciones de intereses a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios		676,154	6,282,316	-
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios		<u>27,842,000</u>	<u>1,144,599,882</u>	<u>379,385,662</u>
		<u>74,827,928</u>	<u>1,215,901,837</u>	<u>424,978,617</u>
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		<u>\$ (327,391,991)</u>	<u>\$ (1,122,539,241)</u>	<u>\$ 210,233,991</u>



Fideicomiso Irrevocable Número F/302791**Vertex Real Estate Fondo I**

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

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos)

	2019	2018	2017
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al inicio del año	\$ 765,135,459	\$ 2,085,299,563	\$ 1,875,065,572
Emisión de certificados bursátiles fiduciarios	24,937,600	-	-
Comisión por desempeño	-	(197,624,863)	-
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	<u>(327,391,991)</u>	<u>(1,122,539,241)</u>	<u>210,233,991</u>
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al final del año	<u>\$ 462,681,068</u>	<u>\$ 765,135,459</u>	<u>\$ 2,085,299,563</u>



Fideicomiso Irrevocable Número F/302791

Vertex Real Estate Fondo I

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

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos)

	2019	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ (327,391,991)	\$ (1,122,539,241)	\$ 210,233,991
Ajustes por actividades de operación:			
Ingresos por dividendos	-	(2,020,886)	-
Ajuste a la provisión de comisión por desempeño	(31,402,230)	-	-
Pérdida (ganancia) neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	285,876,744	(81,374,080)	73,675,294
Ganancia realizada en venta de inversión en activos financieros a valor razonable	-	-	(704,460,074)
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	28,518,154	1,150,882,198	379,385,662
Valuación de instrumentos financieros derivados	<u>-</u>	<u>3,483,283</u>	<u>5,301,695</u>
	(44,399,323)	(51,568,726)	(35,863,432)
Dividendos cobrados	-	2,020,886	-
Disminución (incremento) en impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,297,580	29,745,466	(6,200,378)
Cuenta por cobrar a Vertex Playa Monumentos, S. de R. L. de C. V.	-	-	444,385
Pagos anticipados	(1,554,401)	-	(17,400)
Incremento en inversión en activos financieros	(4,217,784)	(77,764,329)	56,094,958
Aumento en otros pasivos y gastos acumulados	415,818	(8,481,454)	5,156,230
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>31,435,868</u>	<u>(5,693,276)</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(15,022,242)</u>	<u>(111,741,433)</u>	<u>19,614,363</u>
Actividades de inversión:			
Flujo de efectivo neto por venta de inversión en activos financieros a valor razonable	-	-	1,489,205,333
Efecto de instrumentos financieros derivados	<u>-</u>	<u>3,156,852</u>	<u>(11,941,830)</u>
Flujos netos de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>3,156,852</u>	<u>1,477,263,503</u>

(Continúa)



	2019	2018	2017
Actividades de financiamiento:			
Emisión de certificados bursátiles	24,937,600	-	-
Distribuciones a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	<u>(28,518,154)</u>	<u>(1,150,882,198)</u>	<u>(379,385,662)</u>
Flujos netos de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,580,554)</u>	<u>(1,150,882,198)</u>	<u>(379,385,662)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(18,602,796)	(1,259,466,779)	1,117,492,204
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>66,991,298</u>	<u>1,326,458,077</u>	<u>208,965,873</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>\$ 48,388,502</u>	<u>\$ 66,991,298</u>	<u>\$ 1,326,458,077</u>

(Concluye)



Fideicomiso Irrevocable Número F/302791

Vertex Real Estate Fondo I

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

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

(En pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y eventos significativos

El 10 de marzo de 2011, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/302791 Vertex Real Estate Fondo I, (Banco HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) (el “Fideicomiso”), el cual, tiene como fecha de vencimiento el 14 de marzo de 2021.

Partes en el Fideicomiso -

Fiduciario:	HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria (“HSBC”)
Fideicomitente y Administrador:	Vertex Real Estate, S. A. P. I. de C. V. (“Vertex” o el “Administrador”).
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios representados por el Representante Común (los “Tenedores”)
Representante Común:	Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“Deutsche”)

El Fideicomiso tiene como fines establecidos invertir en sociedades mexicanas (“Sociedades Promovidas” o “Vehículos de Inversión”) residentes en México no listadas en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de realizar la inversión, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas y crear un portafolio de activos inmobiliarios (portafolios de bienes raíces) con inversiones en los diferentes subsectores inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el periodo de inversión para maximizar el potencial de valor al momento de desinvertirlo. El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de inversiones genera al momento de la venta de dichos activos (venta de activos generadores de renta estabilizados y/o venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado). Este portafolio se creará a través de la adquisición de activos de inversión preferentemente ya construidos o en proceso de construcción para reducir el espectro de riesgo que el desarrollo inmobiliario presenta, sobre todo en sus fases iniciales de conceptualización y obtención de factibilidades. El Fideicomiso puede llevar a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos necesarios para cumplir con los fines para los que fue creado.

El Fideicomiso no tiene empleados, consecuentemente, no está sujeto a obligaciones de carácter laboral. La totalidad de las actividades necesarias para el funcionamiento del Fideicomiso las realiza la institución fiduciaria HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, mientras que el Comité Técnico es el órgano de dirección y decisión del Fideicomiso.

El domicilio del Fideicomiso y principal lugar de negocios es Paseo de los Tamarindos No. 90 Piso 12 Torre I, Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México, México.



Durante 2019, el Fideicomiso realizó distribuciones a los Tenedores por un monto de \$27,842,000 por concepto de reembolso de aportación y \$676,154 por concepto de distribución de intereses.

Durante 2018, el Fideicomiso realizó distribuciones a los Tenedores por un monto de \$1,144,599,882, por concepto de reembolso de aportación en la venta de la sociedad promovida Vertex Playa Monumentos y \$6,282,316 por concepto de distribución de intereses.

Certificados Bursátiles Fiduciarios - Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emita el Fiduciario en cumplimiento de este Fideicomiso, tienen las siguientes características:

- a. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, estarán sujetos a lo previsto en el contrato de Fideicomiso.
- b. Las distribuciones serán realizadas según se establece en la cláusula 9.4 del contrato de Fideicomiso y serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 9.3 del contrato de Fideicomiso.
- c. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en pesos.
- d. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios son sin expresión de valor nominal.
- e. Todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios vencerán el 14 de marzo de 2021.

Cuentas del Fideicomiso - En cumplimiento de sus fines, el Fideicomiso abrirá las siguientes cuentas:

- i. **Cuenta general** - La deberá abrir y mantener abierta el Fiduciario para: 1) en la fecha de emisión depositar el monto total de la colocación y 2) deberá mantener en depósito en la cuenta general, durante la vigencia del contrato de fideicomiso, la reserva de gastos y la reserva de administración; en el entendido, que a partir de la fecha de emisión y hasta la fecha del recalcule, Vertex deberá calcular de manera trimestral los montos de la reserva de gastos y la reserva de administración a efecto de que (a) los montos que conforme la reserva de gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los gastos de mantenimiento del Fideicomiso, y (b) los montos que conformen la reserva de administración sean suficientes en todo momento para cubrir la contraprestación por administración, en cada caso, durante la vigencia del contrato de fideicomiso.
- ii. **Cuenta de inversiones** - La cuenta la deberá abrir y mantener el Fiduciario, para el día hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o vehículo de inversión (ya sea para la compra o constitución de la Sociedad Promovida correspondiente, para el otorgamiento de préstamos, para pagar gastos de inversión, o para realizar inversiones o inversiones adicionales), el Fiduciario transferirá de la cuenta general y/o de la cuenta de flujos, según sea el caso, a la cuenta de inversiones, el monto necesario para realizar dicho pago de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del administrador.
- iii. **Cuenta de flujos** - El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones realizadas.

Distribuciones - Las distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles Fiduciarios serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones del Fiduciario, según se establece en la cláusula 9.3 del contrato de fideicomiso. Las distribuciones realizadas a los tenedores deberán aplicarse en el siguiente orden de prelación:

- a. Primero, el 100% de los flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea igual al monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno,
- b. Segundo, el 100% de los flujos depositados en la cuenta de flujos será distribuido a los tenedores hasta que el monto acumulado distribuido sea suficiente para proporcionar a los tenedores una tasa interna de retorno anual del 9% sobre el monto total invertido más los gastos aplicables para el retorno (calculada por el administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente,



- c. Tercero, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos a y b anteriores, la totalidad de los flujos remanentes en la cuenta de flujos deberán ser pagados a los tenedores y al administrador en los porcentajes que se señalan a continuación, hasta que la suma de los recursos que sean distribuidos conforme al contrato de fideicomiso siguiente sea equivalente al 20% de: (i) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (b) anterior y (ii) los recursos que se distribuyan a los tenedores y al administrador conforme al presente inciso (c): (1) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (c) será entregado a los tenedores; y (2) un monto equivalente al 80% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (c) será entregado al administrador como comisión por desempeño,
- d. Cuarto, una vez pagadas las cantidades descritas en los incisos (a), (b) y (c) anteriores, la totalidad de los flujos remanentes en la cuenta de flujos deberán ser pagados a los tenedores y al administrador en los porcentajes que se señalan a continuación: (1) un monto equivalente al 80% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (d) será entregado a los tenedores; y (2) un monto equivalente al 20% de los recursos que se estén distribuyendo conforme al presente inciso (d) será entregado al administrador como comisión por desempeño.

Comisión por desempeño - La contabilización de la obligación por desempeño es un juicio crítico y se determina en función a la participación hipotética de los beneficios esperados por el Administrador, teniendo en cuenta el efectivo ya distribuido del Fideicomiso y el monto de los ingresos estimados futuros por desinversión o por disposición de su portafolio de activos financieros (con base en el valor razonable de las inversiones en la fecha de cierre de año) según lo estimado por el Administrador. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, dicho importe asciendía a \$166,222,633 y \$197,624,863, respectivamente.

La obligación por desempeño acumulada que finalmente se distribuya al Administrador durante la vigencia del contrato de Fideicomiso pudiese ser significativamente diferente de la obligación que se reporta a la fecha de estos estados financieros.

Comité Técnico - De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, por medio del contrato de Fideicomiso se establece un Comité Técnico que se formará y tendrá las siguientes facultades:

- Está integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales por lo menos el 25% deberán ser miembros independientes.
- Los Tenedores que tengan derecho a designar a un miembro del Comité Técnico de conformidad con la cláusula 3.2 (a) del contrato de Fideicomiso y el Administrador, notificarán al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador (en su caso), por escrito, de la designación que hayan realizado. Los Tenedores y el Administrador podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a dichos miembros que hayan designado, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en los términos antes mencionados.
- Cada tenedor que pretenda designar a un miembro en el Comité Técnico según se establece en la cláusula 3.2 del contrato de Fideicomiso y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común), como evidencia de la cantidad de Certificados Bursátiles de los que dicho tenedor es propietario, las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y/o el listado de tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso.
- El Fiduciario sólo cumplirá las instrucciones que válidamente reciba del Comité Técnico conforme a lo establecido en la cláusula 3.2 del contrato de Fideicomiso.
- El nombramiento de miembros del Comité Técnico es honorífico y no da derecho a dichos miembros a recibir contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño del mismo.



- Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios para ejercer el derecho de voto en las sesiones del Comité Técnico.
- Los miembros del Comité Técnico por mayoría designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente, y a una persona que podrá no ser miembro como secretario.
- El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, y de manera especial cuando sea convocado por un miembro del Comité Técnico o por el Administrador.
- Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, todos sus miembros deben ser debidamente convocados y la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes, y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes.

Régimen Fiscal - El Fideicomiso cumple con los requisitos contenidos en la Ley de Impuesto Sobre la Renta (LISR) para ser considerado como un Fideicomiso de Inversión de Capital de Riesgo, conocido como FICAP, por lo que dentro del objeto principal del mismo estaría que el Fiduciario invierta en el capital de sociedades mexicanas residentes en México cuyas acciones no se encuentren listadas en la Bolsa Mexicana de Valores (u otro mercado de valores) al momento de la inversión, participar en su consejo de administración para promover su desarrollo, así como otorgarles financiamiento y se les deberá dar el tratamiento fiscal del artículo 193 de la LISR.

Los requisitos para poder tributar como un FICAP, de acuerdo con el artículo 192 de la LISR son los siguientes:

- a. Que el Fideicomiso se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una Institución de crédito residente en México para actuar como tal en el país;
- b. Que el fin primordial del Fideicomiso sea invertir en el capital de sociedades mexicanas residentes en México no listadas en Bolsa al momento de la inversión y participar en su consejo de administración para promover su desarrollo, así como otorgarles financiamiento;
- c. Que al menos el 80% del patrimonio del Fideicomiso esté invertido en las acciones que integren la inversión en el capital o en financiamiento otorgados a las sociedades promovidas a las que se refiere el inciso b anterior y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda;
- d. Que las acciones de las sociedades promovidas que se adquieran no se enajenen antes de haber transcurrido al menos un periodo de dos años contado a partir de la fecha de su adquisición;
- e. Que el Fideicomiso tenga una duración máxima de 10 años.

La fracción VII del artículo 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece que en caso de no cumplirse con alguno de los requisitos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 192 de la ley de referencia, se estaría a lo dispuesto en el artículo 13 de la propia ley, lo cual resultaría en la necesidad de cumplir con ciertas obligaciones adicionales, como pagos provisionales, trámites y otras obligaciones fiscales por parte del Fideicomiso, así como, eventualmente, por algunos fideicomisarios.



2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” o “IAS”, por sus siglas en inglés) que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, el Fideicomiso implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019.

IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2019

La Entidad implementó la IFRS 16 (emitida por el IASB en enero de 2016), la cual establece requerimientos nuevos o modificados respecto a la contabilidad de arrendamientos. Introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre un arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios.

La fecha de aplicación inicial de la IFRS 16 para el Fideicomiso fue el 1 de enero de 2019.

El Fideicomiso no tuvo ningún efecto derivado de la adopción de esta norma, debido a que no cuenta con ningún contrato de arrendamiento.

Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019

En el año en curso, el Fideicomiso ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones IFRS emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

Modificaciones a IFRS 9 Características de prepago con compensación negativa

El Fideicomiso adoptó las modificaciones a la IFRS 9 por primera vez en el periodo actual. Las modificaciones a la IFRS 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de ‘únicamente pagos de capital e intereses’ (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Modificaciones a IAS 28 Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos

El Fideicomiso adoptó las modificaciones a la IAS 28 por primera vez en el periodo actual. La modificación clarifica que la IFRS 9, incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica IFRS 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la IAS 28. Al aplicar la IFRS 9, la Entidad no toma en cuenta ninguno de los ajustes del importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la IAS 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a IAS 28).



Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017	El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones incluidas en las <i>Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017</i> por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.
<i>Modificaciones a la IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de negocios e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos</i>	IAS 23 <i>Costos por préstamos</i> Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. IFRS 3 <i>Combinaciones de negocios</i> Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta. IFRS 11 <i>Acuerdos Conjuntos</i> Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Normas IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

La administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de las modificaciones en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros del Fideicomiso.



3. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

b. *Bases de medición*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en activos financieros y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. *Bases de presentación y medición de la inversión en activos financieros*

Los vehículos de inversión o sociedades promovidas son aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Fideicomiso también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.



El Fideicomiso cumple con la definición de una “entidad de inversión” conforme la IFRS 10, “*Estados Financieros Consolidados*”, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito de negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan ni se aplica la IFRS 3 “*Combinación de negocios*” cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir su inversión en sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

La participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 31 de diciembre, es como sigue:

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2019	2018	2017		
Vertex Residencial Cuajimalpa, S. A. P. I de C. V. (“Residencial Cuajimalpa”)	86	86	86	Construcción de desarrollo residencial	México, Ciudad de México.
Vertex Residencial GDL, S. A. P. I. de C. V. (“Residencial GDL”)	95	95	95	Construcción de desarrollos residenciales	Guadalajara, Jalisco
VHG Promotora Iztacalco, S. A. P. I. de C. V. (“Promotora Iztacalco”)	81	81	81	Construcción de desarrollos residenciales	México, Ciudad de México.
VRX Centenario Comercial, S. de R.L. de C.V. (“Centenario Comercial”)	85	85	85	Construcción de desarrollos comercial	México, Ciudad de México.
VRX Centenario Habitacional, S. de R.L de C.V. (“Centenario Habitacional”)	95	95	95	Construcción de desarrollos residencial	México, Ciudad de México.

d. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. ***Activos financieros***

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.



Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en otros resultados integrales si se cumplen ciertos criterios; y
- El Fideicomiso podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable a través de resultados.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para pérdidas por pérdidas crediticias esperadas en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de otros resultados integrales, cuentas por cobrar por arrendamiento, cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, así como en contratos de garantía financiera. El monto de las pérdidas crediticias esperadas se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.



Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

La administración del Fideicomiso revisa el valor en libros de los activos en inversiones en promovidas, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros de los mismos pudiera no ser recuperable, considerando el mayor del valor razonable y el valor en libros. El deterioro se registra considerando el importe del valor en libros que excede al valor razonable. Durante el ejercicio 2019, la Entidad registró un deterioro por \$265,298,326.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

Al darse de baja de un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados. Además, al darse de baja de una inversión en un instrumento de deuda clasificado como valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones se reclasifica a utilidad o pérdida. En contraste, en la baja de una inversión en un instrumento de capital que el Fideicomiso eligió en el reconocimiento inicial para medir en valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida acumulada previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones no se reclasifica a utilidad o pérdida, sino que se transfiere a utilidades (déficit) acumulado.

f. Pasivos financieros y capital

Clasificación como deuda o capital

Los activos netos se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.



Instrumentos de capital

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos netos del Fideicomiso después de deducir todos sus pasivos.

g. *Pasivos financieros*

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo y los pasivos financieros que representan a los activos netos se miden a valor razonable a través de resultados.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando el Fideicomiso intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, el Fideicomiso considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada Valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros de la responsabilidad antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

h. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. El efectivo se presenta a valor nominal; las fluctuaciones en su valor se reconocen en los resultados del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por fondos de inversión, los cuales son a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en un monto conocido de efectivo y sujetos a riesgos poco importantes de cambio en su valor.

Las cuentas de reservas se indican en la Nota 1 y consisten en efectivo disponible para que el Fideicomiso cuente recursos suficientes que le permitan afrontar las obligaciones administrativas relacionadas con su actividad.

i. *Transacciones en monedas extranjeras*

Al preparar los estados financieros del Fideicomiso, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten. Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo.



- j. **Política de administración de riesgos financieros** - Las actividades que realiza el Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros que incluyen: el riesgo de mercado, el riesgo cambiario, el de las tasas de interés y el de precios, el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El Fideicomiso busca minimizar los efectos negativos potenciales de estos riesgos en su desempeño financiero a través de un programa general de administración de riesgos. El Fideicomiso utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir algunas exposiciones a los riesgos financieros alojados en el balance general (activos y pasivos reconocidos), así como fuera de éste. La administración de riesgos financieros y el uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico. El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros. El Comité ha aprobado políticas generales escritas con respecto a la administración de riesgos financieros, así como las políticas y límites asociados a otros riesgos específicos, los lineamientos en materia de pérdidas permisibles, cuando el uso de ciertos instrumentos financieros derivados pueden ser designados como de cobertura o cuando requieren de una aprobación especial como cuando no califican con fines de cobertura, sino con fines de negociación. El cumplimiento de las políticas establecidas por la administración del Fideicomiso y los límites de exposición son revisados por el Comité Técnico de forma continua.
- k. **Instrumentos financieros derivados** - El Fideicomiso reconoce todos los activos o pasivos que surgen de las operaciones con instrumentos financieros derivados en el balance general a valor razonable, independientemente del propósito de su tenencia. El valor razonable se determina con base en precios de mercados reconocidos y cuando no cotizan en un mercado, se determina con base en técnicas de valuación aceptadas en el ámbito financiero.

La negociación con instrumentos derivados se realiza sólo con instituciones de reconocida solvencia y se han establecido límites para cada institución. La política del Fideicomiso es la de no realizar operaciones con propósitos de especulación con instrumentos financieros derivados.

Cuando los derivados son contratados con la finalidad de cubrir riesgos y cumplen con todos los requisitos de cobertura, se documenta su designación al inicio de la operación de cobertura, describiendo el objetivo, características, reconocimiento contable y como se llevará a cabo la medición de la efectividad, aplicables a esa operación.

Los derivados designados como cobertura reconocen los cambios en valuación de acuerdo al tipo de cobertura de que se trate: (1) cuando son de valor razonable, las fluctuaciones tanto del derivado como de la partida cubierta se valúan a valor razonable y se reconocen en resultados; (2) cuando son de flujo de efectivo, la porción efectiva se reconoce temporalmente en la utilidad (pérdida, en su caso) integral y se aplica a resultados cuando la partida cubierta los afecta; la porción inefectiva se reconoce de inmediato en resultados; (3) cuando la cobertura es de una inversión en una subsidiaria extranjera, la porción efectiva se reconoce en la utilidad, integral como parte del ajuste acumulado por conversión; la porción no efectiva de la ganancia del instrumento de cobertura se reconoce en los resultados del periodo, si es un instrumento financiero derivado y, si no lo es, se reconoce en la utilidad o pérdida integral hasta que se enajene o transfiera la inversión.

El Fideicomiso suspende la contabilidad de coberturas cuando el derivado ha vencido, ha sido vendido, es cancelado o ejercido, cuando el derivado no alcanza una alta efectividad para compensar los cambios en el valor razonable o flujos de efectivo de la partida cubierta, o cuando el Fideicomiso decide cancelar la designación de cobertura.



Al suspender la contabilidad de coberturas en el caso de coberturas de flujo de efectivo, las cantidades que hayan sido registradas en el patrimonio de los fideicomitentes como parte de la utilidad o pérdida integral, permanecen en el patrimonio hasta el momento en que los efectos de la transacción pronosticada o compromiso en firme afecten los resultados. En el caso de que ya no sea probable que el compromiso en firme o la transacción pronosticada ocurra, las ganancias o las pérdidas que fueron acumuladas en la cuenta de utilidad integral son reconocidas inmediatamente en resultados. Cuando la cobertura de una transacción pronosticada se mostró satisfactoria y posteriormente no cumple con la prueba de efectividad, los efectos acumulados en la utilidad integral en el patrimonio de los fideicomitentes, se llevan de manera proporcional a los resultados, en la medida que el activo o pasivo pronosticado afecte los resultados.

Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso dio de baja los instrumentos financieros derivados que tenía contratados.

l. ***Impuestos a la utilidad***

El Fideicomiso es una entidad que no tiene personalidad jurídica propia y opera como FICAP, por consiguiente, las operaciones del Fideicomiso deben sujetarse al régimen fiscal aplicable al Fideicomitente. Consecuentemente, el Fideicomiso no es sujeto del impuesto sobre la renta ni se reconoce el impuesto diferido y está libre de cumplir con obligaciones fiscales por cuenta de sus fideicomitentes o fideicomisarios.

m. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

n. ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por intereses se reconocen conforme se devengan; la utilidad en inversiones realizada se reconoce cuando se vende la inversión, y se determina sobre la diferencia del precio de venta y el valor en libros de dicha inversión; y la utilidad o pérdida en inversiones no realizada presenta los incrementos en el valor razonable de las inversiones.

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

4. **Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres**

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRSs requiere que la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros que no están disponibles. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.



Las estimaciones y supuestos se revisan de forma continua. Las modificaciones o cambios a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios contables críticos***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros.

Clasificación de Entidades de Inversión

El Fideicomiso cumple con la definición de una “Entidad de Inversión” conforme las IFRS 10, “Estados Financieros Consolidados”, debido a que de acuerdo con lo que establece el contrato del Fideicomiso y su plan de negocios cumple con las siguientes características y se considerará como una entidad de inversión.

- i. Obtiene fondos de más de un inversor a los que administra sus inversiones.
- ii. Su propósito de negocio es invertir los fondos (en bienes raíces) para generar retornos como una apreciación del capital e ingresos por inversiones, o ambos, en un periodo definido.
- iii. Mide y evalúa sus inversiones en sociedades promovidas a valor razonable a través de resultados.

Una entidad de inversión no consolida sus subsidiarias ni aplica la IFRS 3 de combinaciones de negocios y en lugar de eso mide sus inversiones en subsidiarias a su valor razonable a través de utilidades o pérdidas en resultados. No obstante, cuando dichas subsidiarias provean servicios relacionados a las inversiones del Fideicomiso de inversión (como servicios de asesoría en las inversiones, administración de las inversiones, soporte sobre las inversiones o servicios administrativos) serán consolidadas.

Clasificación de los instrumentos financieros como pasivos financieros o patrimonio

Los instrumentos financieros (certificados bursátiles) emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros (representados como activos netos) o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones previstas en las IFRSs. La duración limitada del Fideicomiso impone una obligación que surge, debido a que la liquidación es un hecho y fuera del control del Fideicomiso. Las IFRSs proporcionan una excepción a la clasificación de pasivo siempre y cuando se cumplan con ciertos criterios. La administración del Fideicomiso ha evaluado los criterios y determinó que la clasificación apropiada es como pasivos financieros (representados como activos netos).

Juicios significativos se requieren al aplicar los criterios de excepción. En particular, el Fideicomiso determinó que, de conformidad con el contrato: i) los Tenedores de los Certificados Bursátiles y el Fideicomitente no tienen derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fideicomiso en la liquidación (según los criterios de la IAS32), y ii) los Certificados Bursátiles no son la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases, principalmente debido a las diferencias en las bases de la determinación de la distribución a prorrata, los pagos a los Tenedores de los Certificados Bursátiles y Fideicomitente bajo la cascada de pagos establecida en el contrato del Fideicomiso y al hecho que durante el periodo de vida del Fideicomiso y los Certificados Bursátiles, el Fideicomiso tiene que realizar distribuciones según el efectivo distribuible disponible que se tenga a la fecha de pago.



Documentos por cobrar a partes relacionadas

El Fideicomiso realiza aportaciones a sus Sociedades Promovidas a través de préstamos a largo plazo, los cuales en sustancia económica representan una aportación al patrimonio de dichas promovidas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos por cobrar generados por estos préstamos fueron por \$195,747,500, respectivamente, y se presentan en el estado de posición financiera junto con los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados ya que en sustancia forman parte del total de la inversión. La administración de Fideicomiso considera que las cuentas por cobrar forman parte del valor razonable de estas inversiones derivado a que inciden directamente en los flujos de efectivo que serán recuperados cuando se realicen. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la cuenta por cobrar al 31 de diciembre de 2017, se capitalizó como parte de la inversión en activos financieros.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

A continuación, se presentan las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones efectuadas a la fecha del estado de posición financiera, y que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el próximo año.

Valor razonable

Al estimar el valor razonable de un activo y pasivo. El Fideicomiso utiliza los datos de mercados observables a la medida que estén disponibles. Cuando los datos de entrada de nivel 1 no están disponibles, el Fideicomiso contrata un valuador calificado independiente para llevar a cabo la valuación.

5. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

	2019	2018	2017
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 14,280,630	\$ 15,652,266	\$ 20,780,242
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones a corto plazo	<u>34,107,872</u>	<u>51,339,032</u>	<u>1,305,677,835</u>
	<u>\$ 48,388,502</u>	<u>\$ 66,991,298</u>	<u>\$ 1,326,458,077</u>

Para las inversiones que son a corto plazo, el Fideicomiso ha invertido en operaciones de mesa de dinero a plazos de uno a tres días con instrumentos gubernamentales, operaciones comprendidas dentro de las operaciones permitidas en el contrato del Fideicomiso. Asimismo, se realizó una operación de inversión a plazo fijo, con fecha de vencimiento al último día del cada mes y otra inversión a plazo de uno a tres días.

El monto total del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo es controlado de acuerdo al contrato del Fideicomiso a través de las siguientes cuentas:

	2019	2018	2017
Cuenta general	\$ 39,395,068	\$ 29,840,141	\$ 150,052,290
Cuenta de reserva de mantenimiento	8,800,227	2,994,172	5,256,499
Cuenta de reserva de administración	191,416	178,002	15,523,743
Cuenta de flujos	<u>1,791</u>	<u>33,978,983</u>	<u>1,155,625,545</u>
	<u>\$ 48,388,502</u>	<u>\$ 66,991,298</u>	<u>\$ 1,326,458,077</u>

En el caso de las cuentas de mantenimiento y administración, éstas se administran bajo inversiones por una noche y se mantienen para cumplir compromisos a corto plazo y de operación (día a día). La cuenta general se mantiene en inversiones de un día; sin embargo, el propósito de esta cuenta es cumplir con los requisitos de inversión que tiene el Fideicomiso.



6. Inversión en activos financieros

La inversión en activos financieros es valuada a su valor razonable. Los niveles de valuación se definen como sigue:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Entradas diferentes a los precios cotizados del nivel 1, que son observables para los activos y pasivos, ya sean de forma directa (como precios) o indirecta (derivados de los precios).
- Nivel 3 - Entradas a los activos y pasivos que no están basados en información de mercado.

El valor razonable de la inversión en activos financieros que se muestra en la tabla siguiente se han clasificado como Nivel 3, de la jerarquía de valor razonable.

El criterio utilizado en la valuación es “estabilizado” y una vez hecho el análisis se le dio un valor razonable a los activos.

La administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de efectivo y otras cuentas por cobrar y distribuciones a los Tenedores se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

A continuación, se incluye el detalle de las inversiones en activos financieros y sus fines:

- i. El día 17 de junio de 2019, el Fideicomiso mediante Asamblea General Ordinaria de Socios de su Sociedad Promovida Centenario Comercial, se aprobó el incremento del capital social en su parte variable por 4,217,784 acciones con un valor de \$1 cada una, mediante aportaciones en efectivo.
- ii. El día 1 de enero de 2018, el Fideicomiso mediante Asamblea General Ordinaria de Socios de su Sociedad Promovida Centenario Habitacional, se aprobó el incremento del capital social en su parte variable por 44,867,488 acciones con un valor de \$1 cada una, mediante aportaciones en efectivo.
- iii. El 1 de enero de 2018, el Fideicomiso mediante Asamblea General Ordinaria de Socios de su Sociedad Promovida Promotora Iztacalco, se aprobó el incremento del capital social en su parte variable con un importe de \$66,800,936 mediante aportaciones en efectivo.
- iv. Durante el ejercicio 2018, el Fideicomiso, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, capitalizó una cuenta por cobrar en su Sociedad Promovida Centenario Comercial por \$195,747,500 equivalente a 195,747,500 acciones de la parte variable del capital social con valor de \$1 cada una.
- v. El 3 de enero de 2017, el Fideicomiso mediante Asamblea General Ordinaria de Socios de su Sociedad Promovida Promotora Iztacalco, se aprobó el incremento del capital social en su parte variable con un importe de \$35,496,311 mediante aportaciones en efectivo.
- vi. Durante el ejercicio 2017, el Fideicomiso, pago a su Sociedad Promovida Centenario Comercial 12,663,500 de acciones, de la parte variable del capital social con valor de \$1 cada una.
- vii. El 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso mediante Asamblea General Ordinaria de Socios de su Sociedad Promovida Centenario Habitacional, se aprobó el incremento del capital social en su parte variable por 23,995,231 acciones con un valor de \$1 cada una, mediante aportaciones en efectivo.
- viii. El 4 de octubre de 2017, el Fideicomiso mediante Asamblea Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Promovida Residencial Cuajimalpa, se aprobó la disminución del capital social en su parte variable, por la cantidad de \$128,250,000, lo cual representa la cancelación de 138,548,836 acciones ordinarias, nominativas, íntegramente suscritas y pagadas.



- ix. El día 10 de abril de 2016, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, constituyen en conjunto con HSBC, la sociedad promovida Centenario Habitacional, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 285 partes sociales, con valor de \$2,850, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$35,634,430, al 31 de diciembre de 2017.

La principal actividad de la sociedad es la adquisición, enajenación, constitución o adopción del régimen de propiedad en condominio y, en general, la celebración de toda clase de actos jurídicos permitidos por la ley, tanto por cuenta propia, como de terceros, con respecto a toda clase de terrenos, construcciones, inmuebles y proyectos inmobiliarios.

- x. El día 19 de diciembre de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, constituyen en conjunto con HSBC la sociedad promovida Centenario Comercial, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 2 partes sociales, con valor de \$2,850, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$92,736,150 al 31 de diciembre de 2017.

La principal actividad de la sociedad será el arrendamiento de locales comerciales de una plaza comercial que inició su construcción en el tercer trimestre del año 2016 en la Ciudad de México.

- xi. El 1 de julio de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, constituyen en conjunto con HSBC la sociedad promovida Promotora Iztacalco, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 53,833 partes sociales, con valor de \$53,833, siendo la participación del 81% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$92,212,938 al 31 de diciembre de 2017.

La principal actividad de la sociedad es la adquisición de terrenos, obtención de permisos y licencias, diseño, construcción y comercialización de un desarrollo inmobiliario, que inició su construcción en el primer trimestre del año 2015 en la Alcaldía de Iztacalco, Ciudad de México.

- xii. El 25 de febrero de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, constituyen en conjunto con HSBC, la sociedad promovida Hotel DF, S. A. P. I. de C. V., en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 47,500 partes sociales, con valor de \$47,500, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$180,512,892, al 31 de diciembre de 2017.

La principal actividad de la sociedad es la tenencia del 33.33% de las acciones de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S. A. P. I. de C. V. (Inalmex), quien a su vez es propietaria del Hotel Four Seasons, ubicado en la Ciudad de México.

- xiii. El día 25 de febrero de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, constituyen en conjunto con HSBC, la sociedad promovida Residencial GDL, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 47,500 partes sociales, con valor de \$47,500, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$140,560,783, al 31 de diciembre 2017.

La principal actividad de la sociedad es la adquisición de terrenos, obtención de permisos y licencias, diseño, construcción y comercialización de dos desarrollos inmobiliarios ubicados en Zapopan, Jalisco, denominados “Vista Magna” y “Vista Lomas”.

- xiv. El día 8 de noviembre de 2012, el Fideicomiso y Vertex Private constituyen en conjunto con HSBC, la sociedad promovida Residencial Cuajimalpa, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 47,500 partes sociales, con valor de \$47,500, siendo la participación del 86% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$ 191,506,073, al 31 de diciembre 2017.

La principal actividad de la sociedad es la adquisición de terrenos, obtención de permisos y licencias, diseño, construcción y comercialización de un desarrollo inmobiliario, su construcción en el tercer trimestre del año 2015 en la Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.



- xv. El día 11 de junio de 2012, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC, la sociedad promovida Vertex Playa Monumentos, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 2,850 partes sociales, con valor de \$ 2,850, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de \$236,423,906 al 31 de diciembre 2017.
- xvi. La principal actividad de la sociedad será la construcción y operación de un proyecto hotelero ubicado en Cabo San Lucas, Baja California Sur, la cual tiene una cuenta por cobrar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017, como se muestra en el inciso a:

Los valores razonables de las Sociedades Promovidas fueron determinados por valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada inversión en activos financieros respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultados.

La inversión en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre, es como sigue:

Inversión en activos financieros	Valor razonable 2019	Valor razonable 2018	Valor razonable 2017
Residencial Cuajimalpa	\$ 158,764,370	\$ 274,240,892	\$ 216,992,695
Centenario Comercial	140,183,069	272,962,598	281,872,842
Promotora Iztacalco	79,798,226	146,607,437	87,186,289
Residencial GDL	136,826,153	101,120,727	83,174,452
Centenario Habitacional	<u>84,736,820</u>	<u>87,035,944</u>	<u>53,602,911</u>
	<u>\$ 600,308,638</u>	<u>\$ 881,967,598</u>	<u>\$ 722,829,189</u>

Una conciliación del valor razonable de los Vehículos de Inversión al 31 de diciembre, se muestra a continuación:

	2019	2018	2017
Saldo al inicio del año:			
Vertex Playa Monumentos	\$ -	\$ -	\$ 429,909,801
Residencial Cuajimalpa	274,240,892	216,992,695	146,591,528
Residencial GDL	101,120,727	83,174,452	194,880,587
Hotel DF	-	-	408,477,046
Promotora Iztacalco	146,607,437	87,186,289	70,280,490
Centenario Comercial	272,962,598	86,125,342	88,885,517
Centenario Habitacional	<u>87,035,944</u>	<u>53,602,911</u>	<u>34,998,987</u>
	<u>881,967,598</u>	<u>527,081,689</u>	<u>1,374,023,956</u>
Documentos por cobrar:			
Vertex Playa Monumentos	-	-	67,573,244
Centenario Comercial	<u>-</u>	<u>195,747,500</u>	<u>195,747,500</u>
	<u>-</u>	<u>195,747,500</u>	<u>263,320,744</u>
Adiciones:			
Residencial GDL	-	-	-
Promotora Iztacalco	-	66,800,936	35,496,311
Centenario Comercial	4,217,784	195,747,500	12,663,500
Centenario Habitacional	<u>-</u>	<u>44,867,488</u>	<u>23,995,231</u>
	<u>4,217,784</u>	<u>307,415,924</u>	<u>72,155,042</u>



	2019	2018	2017
Bajas ⁽²⁾:			
Hotel DF	-	-	401,389,302
Residencial Cuajimalpa	-	33,904,095	128,250,000
Vertex Playa Monumentos	-	-	383,355,957
	<u>-</u>	<u>33,904,095</u>	<u>912,995,259</u>
	2019	2018	2017
(Pérdida) ganancia neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros:			
Vertex Playa Monumentos	-	-	(114,127,088)
Residencial Cuajimalpa	(115,476,522)	91,152,292	198,651,167
Residencial GDL	35,705,426	17,946,275	(111,706,135)
Hotel DF	-	-	(7,087,744)
Promotora Iztacalco ⁽¹⁾	(66,809,211)	(7,379,788)	(18,590,512)
Centenario Comercial ⁽¹⁾	(136,997,313)	(8,910,244)	(15,423,675)
Centenario Habitacional	(2,299,124)	(11,434,455)	(5,391,307)
	<u>(285,876,744)</u>	<u>81,374,080</u>	<u>(73,675,294)</u>
Saldo al final del año:			
Residencial Cuajimalpa	158,764,370	274,240,892	216,992,695
Residencial GDL	136,826,153	101,120,727	83,174,452
Promotora Iztacalco	79,798,226	146,607,437	87,186,289
Centenario Comercial	140,183,069	272,962,598	86,125,342
Centenario Habitacional	84,736,820	87,035,944	53,602,911
	<u>600,308,638</u>	<u>881,967,598</u>	<u>527,081,689</u>
Documentos por cobrar:			
Centenario Comercial	-	-	195,747,500
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195,747,500</u>
Total de valor razonable al 31 de diciembre	<u>\$ 600,308,638</u>	<u>\$ 881,967,598</u>	<u>\$ 722,829,189</u>

Dentro del valor razonable existen inversiones realizadas por el Fideicomiso, las cuales se describen al inicio de la Nota 6.

⁽¹⁾Incluyen un efecto de deterioro al costo de las inversiones por una cantidad de \$265,298,326.

⁽²⁾Las bajas de 2018 corresponden a dividendos decretados y pagados por la Sociedad Promovida, Residencial Cuajimalpa.

Técnicas de valuación e hipótesis aplicables en la medición del valor razonable

- i) Enfoque de Ingresos: mide el valor de un activo o negocio como el valor presente de los beneficios económicos esperados.
 - Descuento de dividendos (“DDM”) toma en cuenta los flujos de caja, descontándolos a una tasa denominada costo de capital ponderado (“CCPP” o “WACC”). Se utiliza normalmente para valuar activos individuales, proyectos y/o negocios en marcha.



- ii) **Enfoque de Mercado:** consiste en aplicar parámetros de valor, producto de transacciones de compraventa de negocios o inversiones similares.
- **Parámetros de Mercado:** estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, Certificados Bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.
 - **Transacciones Comparables:** estima un valor con base en los distintos parámetros observados en transacciones similares de compraventa de activos, instrumentos financieros y/o empresas, aplicándolos a los indicadores del activo sujeto a valuación.
- iii) **Enfoque de Costos:** mide el valor de un activo o negocio al estimar el costo de reconstrucción, reemplazo o liquidación.
- **Costo de Reproducción:** esta metodología contempla la construcción (o compra) de una réplica similar del activo o bien sujeto a valuación.
 - **Costo de Reemplazo:** esta metodología contempla el costo de recrear el activo, o la utilidad relacionada, del bien sujeto a valuación.
 - **Liquidación:** esta metodología considera estimar valor de recuperación, neto de pasivos, de los activos del negocio.
 - **Parámetros de Mercado:** esta metodología estima un valor con base en los distintos parámetros observados en diferentes mercados de capital, tanto nacionales como extranjeros, mismos que son aplicados a los indicadores del activo sujeto a valuación. Se utiliza normalmente para valuar instrumentos financieros, Certificados Bursátiles, activos individuales y/o negocios en marcha.

La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos y pasivos financieros (en particular, las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados):

Sociedad Promovida	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación de los datos de entrada no observables al valor razonable
Residencial GDL	Flujos descontados de caja y enfoque de costos	DCF: Flujos Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos a través del tiempo, dan pie a una valuación por DCF.	DCF: Un ligero incremento en el costo promedio ponderado del capital utilizado de forma aislada de cambios en otros datos de entrada resultaría en una disminución significativa en el valor razonable.
		Costos: Los valores no observables corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para reponer dicho activo.	Costos: Un ligero aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento significativo en su valor razonable, y viceversa.
Residencial Cuajimalpa	Flujos de efectivo descontados (DCF)	Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos a través del tiempo, dan pie a una valuación por DCF.	Un ligero incremento en el costo promedio ponderado del capital utilizado de forma aislada de cambios en otros datos de entrada resultaría en una disminución significativa en el valor razonable.



Sociedad Promovida	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación de los datos de entrada no observables al valor razonable
Centenario Comercial, Centenario Habitacional y Promotora Iztacalco	Enfoque de costos	Los valores no observables corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para reponer dicho activo.	Un ligero aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento significativo en su valor razonable, y viceversa.

7. Instrumentos financieros

Factores de los riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas.

El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

a. *Categorías de instrumentos financieros*

	2019	2018	2017
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 48,388,502	\$ 66,991,298	\$ 1,326,458,077
Inversión en activos financieros	600,308,638	881,967,598	722,829,189
Instrumentos financieros derivados	-	-	6,640,135
Total	\$ 648,697,140	\$ 948,958,896	\$ 2,055,927,401
	2019	2018	2017
Pasivos financieros a costo amortizado			
Otros pasivos y gastos acumulados	\$ 1,878,529	\$ 1,462,711	\$ 9,944,165
Cuentas por pagar a partes relacionadas	31,435,868	-	5,693,276
Total	\$ 33,314,397	\$ 1,462,711	\$ 15,637,441
Activos netos atribuibles a los Fideicomitentes	\$ 462,681,068	\$ 765,135,459	\$ 2,085,299,563



b. **Valor razonable de los instrumentos financieros**

El valor razonable de los pasivos financieros es medido sobre una base recurrente. El Fideicomiso considera que el importe en libros de los pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables.

	2019	
	Valor en libros	Valor razonable
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ 462,681,068	\$ 462,681,068
	2018	
	Valor en libros	Valor razonable
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ 765,135,459	\$ 765,135,459
	2017	
	Valor en libros	Valor razonable
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	\$ 2,085,299,563	\$ 2,085,299,563

c. **Administración del riesgo de mercado**

En la actualidad, existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que no madure dicho mercado secundario, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados 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.

d. **Riesgo de la industria de propiedades de arrendamiento**

El Fideicomiso invierte en negocios que desarrollarán proyectos inmobiliarios de ingresos por arrendamiento. El desarrollo económico y general, así como los cambios estructurales dentro del país son los principales factores que afectan de manera general y específica la oferta y la demanda el mercado de arrendamiento de oficinas y áreas comerciales, esto, a su vez, influyen los niveles de rentas y los riesgos de plazas disponibles. Adicionalmente, los mercados financieros y de capitales impactan las expectativas de los inversionistas del mercado inmobiliario (tasa de descuento). Este riesgo es mitigado mediante una apropiada selección y diversificación en relación a las propiedades y a los arrendatarios, mediante ajustes a los términos de los arrendamientos y mediante mantener las propiedades atractivas para los arrendatarios.

e. **Riesgo de la industria y del negocio de propiedades residenciales**

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”). Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones, a diversas autoridades, siendo éstas: federales, estatales y municipales; adicionalmente, una de las variables clave a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se llevan a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo, constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos en fomento a la vivienda y por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de los vehículos de inversión del Fideicomiso.



f. **Administración de riesgo cambiario**

El riesgo cambiario surge cuando transacciones comerciales futuras, activos y pasivos reconocidos están denominados en una moneda que no es la moneda funcional. Derivado de que el Fideicomiso ha identificado al peso mexicano como su moneda funcional, se han establecido límites en la posición de moneda extranjera como política de tesorería para administrar dicho riesgo.

Durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo de tipo de cambio debido a que las operaciones realizadas y su efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo fueron principalmente pactados en pesos.

Las exposiciones a este riesgo generadas provienen de inversiones de capital, ventas (pronosticadas) y compras (pronosticadas), cuando éstas están denominadas en una moneda diferente a la moneda funcional. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, no existen posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo cambiario de moneda extranjera.

(a) La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2019	2018	2017
Dólares americanos:			
Posición activa	<u>756,643</u>	<u>796,276</u>	<u>3,746,010</u>
Equivalente en pesos	<u>\$ 14,279,896</u>	<u>\$ 15,652,079</u>	<u>\$ 73,929,006</u>

(b) Los tipos de cambio vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha de su emisión fueron como sigue:

	2019	31 de diciembre de 2018	2017	25 de junio de 2020
Pesos por dólar americano	<u>\$ 18.8727</u>	<u>\$ 19.6566</u>	<u>\$ 19.7354</u>	<u>\$ 22.6662</u>

g. **Administración del riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso no tiene financiamientos y mantiene sus inversiones en instrumentos gubernamentales o libres de riesgo. La exposición del Fideicomiso al riesgo de tasa de interés está relacionada con los montos mantenidos como efectivo y equivalentes de efectivo. Sin embargo, debido a reciente constitución, el Fideicomiso no tuvo una exposición al riesgo de tasa de interés.

h. **Administración del riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de tratar sólo con contrapartes solventes y obteniendo suficientes garantías, en su caso, como una forma de mitigar el riesgo de pérdidas financieras por defecto.

El riesgo de crédito surge de los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

El riesgo de crédito del saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es bajo, ya que la política del Fideicomiso es la de realizar transacciones con contrapartes con alta calidad crediticia, según lo provisto por reconocidas agencias de calificación independientes.



i. **Administración del riesgo de liquidez**

En caso de disolución del Fideicomiso, tal como se explica en la Nota 1, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2019	Menor de 1 mes	1 mes a 1 año	1 a 5 años	Total
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	\$ -	\$ 1,878,529	\$ -	\$ 1,878,529
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	31,435,868	166,222,633	197,658,501
Total	\$ -	\$ 33,314,397	\$ 166,222,633	\$ 199,537,030
Al 31 de diciembre de 2018				
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	\$ -	\$ 199,087,574	\$ -	\$ 199,087,574
Al 31 de diciembre de 2017				
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	\$ -	\$ 9,944,165	\$ -	\$ 9,944,165
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	5,693,276	-	5,693,276
Total	\$ -	\$ 15,637,441	\$ -	\$ 15,637,441

8. **Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios**

El patrimonio legal del Fideicomiso está constituido por el producto de la colocación, la co-inversión del Fideicomitente, costos relacionados con el capital y los resultados acumulados.

El 19 de noviembre de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la reapertura de 249,376 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de cien pesos cada uno, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo “CKDs”). La emisión total fue por la cantidad de \$24,937,600.

El 14 de marzo de 2011, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 16,711,350 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de cien pesos cada uno, conocidos como CKDs. La emisión total fue por la cantidad de \$1,671,135,000.



Los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios (tenedores de los Certificados) estarán constituidos como se expresa a continuación:

- i. Por la aportación inicial.
- ii. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de la emisión inicial de los certificados bursátiles.
- iii. Por los recursos netos que obtendrá el fiduciario como producto de las emisiones subsecuentes de los certificados bursátiles.
- iv. Por los títulos representativos del capital social de los Vehículos de Inversión del portafolio y de las compañías del portafolio que el fideicomiso adquiera con motivo de las inversiones.
- v. Por los flujos.
- vi. Por las inversiones permitidas en que se inviertan el efectivo Fideicomitado y sus rendimientos; y
- vii. Por las demás cantidades, bienes y/o derechos de que, actualmente o en el futuro, sea titular el fiduciario por cualquier concepto de conformidad con el fideicomiso o documentos relacionados.

El patrimonio legal del Fideicomiso está constituido por el producto de la colocación, la co-inversión del Fideicomitente, costos relacionados con el capital y los resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, el patrimonio del Fideicomiso asciende a:

Certificados	2019	2018	2017
CKDs	16,960,726	16,711,350	16,711,350
Importe	<u>\$ 1,721,010,200</u>	<u>\$ 1,024,071,528</u>	<u>\$ 1,671,135,000</u>

Los CKDs se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso.

9. Transacciones con partes relacionadas

a. Honorarios de administración

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 10 de marzo de 2011, el Fideicomiso designo a Vertex Real Estate, como su Administrador con la finalidad de que identifique, proponga y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones. La contraprestación para el Administrador durante el período de inversión definido en el contrato de Fideicomiso, consistirá en una cantidad equivalente al 2% del monto bruto destinado a inversiones (monto máximo de inversión), calculada mes a mes, más el IVA aplicable durante el período de inversión; y desde la fecha en que termine el periodo de inversión y hasta la fecha de terminación, del 2% del monto total invertido actual, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; en el entendido, que la contraprestación por administración pagadera trimestralmente al Administrador conforme al presente contrato deberá ser ajustada cada año calendario para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México. El contrato del Administrador establece que podrá dar por terminado los servicios del Administrador por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% de los CKDs en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una causa de remoción del Administrador. En caso de que se quiera destituir al Administrador sin causa tendrá que ser por una resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% de los CKDs.



- b. Al 31 de diciembre, las transacciones con partes relacionadas son:

	2019	2018	2017
Vertex Real Estate			
Honorarios de administración	\$ 27,099,886	\$ 24,169,405	\$ 31,550,353

- c. Al 31 de diciembre, los saldos por pagar con partes relacionadas son:

	2019	2018	2017
Corto plazo:			
Vertex Real Estate			
Honorarios de administración	\$ 31,435,868	\$ -	\$ -
Largo plazo:			
Vertex Real Estate			
Comisión por desempeño	\$ 166,222,633	\$ 197,624,863	\$ -

10. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, los gastos de administración se componen principalmente de los honorarios de administración que se mencionan en la Nota 9, dichos importes no incluyen el Impuesto al Valor Agregado.

11. Compromisos y contingencias

- a. Al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, la administración no tiene conocimiento de ningún compromiso o acción legal que pudiera tener un efecto material en las condiciones financieras del Fideicomiso o en sus resultados.
- b. Como se menciona en la Nota 1, el contrato de Fideicomiso tiene vigencia hasta 14 de marzo de 2021, por lo que la realización de sus inversiones antes de la fecha del vencimiento del contrato de Fideicomiso dependerá de eventos futuros.
- c. El Fideicomiso tiene compromisos actuales de proporcionar soporte financiero a sus sociedades promovidas que se encuentra integrado como sigue:

Sociedad promovida	Capital invertido al 31 de diciembre de 2019	Monto comprometido de la inversión	Monto pendiente de invertir al 31 de diciembre de 2019
Residencial Cuajimalpa	\$ 190,000,000	\$ 190,000,000	\$ -
Residencial GDL	187,656,541	190,000,000	2,343,459
Promotora Iztacalco	200,510,185	200,510,185	-
Centenario Comercial	305,367,787	305,367,787	-
Centenario Habitacional	104,500,000	104,500,000	-
	<u>\$ 988,034,513</u>	<u>\$ 990,377,972</u>	<u>\$ 2,343,459</u>



12. Transacciones no monetarias

Durante el año 2018, el Fideicomiso realizó las siguientes actividades que no requirieron flujos de efectivo:

- a. Durante 2019, el Fideicomiso canceló la provisión de comisión por desempeño que tenía registrada al cierre de 2018 por un importe de \$31,402,30 debido al cambio en circunstancias de los proyectos en los que participa.
- b. Durante el ejercicio de 2018, el Fideicomiso, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, capitalizó una cuenta por cobrar en su Sociedad Promovida Centenario Comercial por \$195,747,500 equivalente a 195,747,500 acciones de la parte variable del capital social con valor de \$1 cada una, Ver Nota 6.
- c. Durante 2018, el Fideicomiso registró una provisión referente a la comisión por desempeño por un importe de \$197,624,863.

13. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

El 9 de junio de 2020, la Sociedad Promovida Centenario Comercial realizó la venta de un centro comercial que se encontraba en desarrollo, ubicado en la CDMX.

Evento posterior – Pandemia por COVID-19

El 11 de marzo de 2020, el brote de enfermedad por coronavirus denominado “COVID-19” fue declarado pandemia por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Como respuesta a esta situación la OMS recomendó el distanciamiento social como una de las medidas de prevención y con ello evitar adquirir dicha enfermedad. De forma adicional, el pasado 24 de marzo la Secretaría de Salud de México, publicó en el Diario Oficial de la Federación, Acuerdo por el que se establecen las medidas preventivas para la mitigación y control de los riesgos para la salud derivados del COVID-19 en el que se prevé que ciertos grupos del ámbito productivo y económico nacional eviten la asistencia a las fuentes de trabajo, así como la suspensión temporal de actividades no esenciales del sector público, social y privado; lo anterior implica como efecto secundario, la disminución de transportación física, tránsito o desplazamiento de personas.

Derivado de lo anterior, la administración del Fideicomiso ha solicitado a sus valuadores independiente un análisis de los valores de cada una de las Sociedades Promovidas para conocer las afectaciones que esta situación pudiera ocasionar en las distintas ramas de los negocios inmobiliarios, particularmente en los sectores hoteleros, residenciales y centros comerciales que son los activos en los que se encuentra invertido.

En los proyectos residenciales se espera cierto estancamiento durante la cuarentena ya que no se pueden concretar ventas de departamentos debido al aislamiento social, lo que ocasiona que los posibles clientes no visiten los desarrollos en construcción y venta, sin embargo la misma administración ha creado un nuevo canal de venta virtual en búsqueda de ayudar a la activación de ventas, sin embargo, es incierto el cuantificar el tiempo de recuperación de absorción como el del éxito de este nuevo canal de ventas; en el caso del proyecto con propiedades de inversión destinadas al arrendamiento, para la parte que se encuentra operando se están realizando descuentos como apoyo a los inquilinos mientras dure la contingencia para no dar por finalizado los contratos de renta, ya que la reducción de la afluencia de personas ha ocasionado menores ingresos para los inquilinos, únicamente se están captando ingresos de aquellos locales destinados a ofrecer servicios para cubrir sus necesidades esenciales.

A la fecha de emisión de este informe, la administración del Fideicomiso continúa en proceso de evaluar medidas para mitigar los posibles riesgos financieros y operacionales derivados de esta contingencia.



14. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de junio de 2020, por el Director General Adjunto del administrador del Fideicomiso, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * *



Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

Información adicional.

Hemos divulgado la información y documentación requerida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores emitidas por la CNBV, incluyendo este Reporte Anual, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, estados financieros, opinión legal independiente y demás documentación la cual podrá ser consultada en la página de Internet de la CNBV, www.cnbv.gob.mx o en el Centro de Información de la BMV, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México o en su página de Internet, www.bmv.com.mx.

Los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito a la atención de Adrián Aguilera Pineda en las oficinas del Administrador ubicadas en Paseo de los Tamarindos No. 90 Piso 12 Torre 1 Col. Bosques de las Lomas C.P. 05120, o en el teléfono +52 55 1105 2700 o por correo electrónico a la dirección Adrian.aguilera@vertexre.com

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de la documentación antes mencionada solicitándola por escrito en las oficinas del Representante Común ubicadas en Torre Virreyes, Pedregal 24 Piso 20, Molino del Rey, C.P. 11040 en atención de Gabriel Arroyo Chávez o en el teléfono +52 55 5201 8000 o a las siguientes direcciones de correo dbmextrust@list.db.com

En caso de requerir copias del presente Reporte Anual, favor de comunicarse a los siguientes datos de contacto:

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria
Paseo de la Reforma 347 Piso 19
Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500

Gabriela Yáñez Sanabria
Administrador Fiduciario
Teléfono: (55) 5721-2632
Correo electrónico: gabriela.yanez@hsbc.com.mx

Karla A. Jurado Espinosa
Administrador Fiduciario
Teléfono: (55) 5721-4112
Correo electrónico: karla.jurado@hsbc.com.mx

Valuador independiente

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/302791 (Clave de pizarra VERTXCK 11)

VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V. (Vertex)

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el contrato de prestación de servicios. La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso y Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes a la valuación

- El 14 de marzo de 2011, VERTEX Real Estate, S.A.P.I. de C.V. ("Vertex") colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios (el "CKD") para el Fideicomiso F/302791 por un monto de MXN 1,671.14 mm a través de 16,711,350 certificados. El 26 de noviembre de 2019 se llevó a cabo una emisión adicional por MXN 24.94 mm a través de 249,376 certificados
 - El objetivo de los CKDs es crear un portafolio de activos inmobiliarios con inversiones en los diferentes Sub-sectores Inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el Periodo de Inversión. Este portafolio se creará a través de la adquisición de Activos de Inversión ya construidos o en proceso de construcción

Conclusión de valor¹

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente²	\$27.28 M.N.
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos³	\$27.28 M.N.

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital Inc.

¹ Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle

² Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

³ Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales¹ reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera². 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas

Metodologías de valuación bajo IFRS 13 ³	
Enfoque de mercado	■ Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valorar los activos ■ La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo a la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de ingresos	■ Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos ■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, crédito y otros
 - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
 - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos IPEV¹

¹ Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en el International Private Equity Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

² Ejemplos incluyen al International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, entre otros

³ International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
 - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") Topic 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el método IFRS, el valor justo de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables)
 - Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado
 - Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente
 - Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

- Al 31 de diciembre de 2019 el valor de las inversiones ilíquidas realizadas conforme a lo reportado por el administrador y/o fiduciario del Fideicomiso F/302791 son las siguientes:

Inversión ¹	Descripción	Monto	Metodología de valuación ²
4T 2019			
Vertex Residencial Cuajimalpa	Bienes raíces – residencial	MXN 158.76 mm	DCF
VGH Promotora Iztacalco	Bienes raíces – residencial	MXN 79.80 mm	Valor en libros
VRX Centenario Comercial	Bienes raíces – comercial	MXN 140.18 mm	A mercado
Centenario Residencial	Bienes raíces – residencial	MXN 84.74 mm	Valor en libros
Residencial GDL	Bienes raíces – dos proyectos residenciales	MXN 136.83 mm	DCF para dos proyectos, el resto a Costo

¹ La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

² Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Resumen de Valuación

Resumen

Activos financieros a valor razonable		Total
Valor en libros		600,308,638.00
Valor ajustado		600,308,638.00

Patrimonio ¹ (IFRS)	Por certificado	Total
Valor en libros	27.28	462,681,068.00
Valor ajustado	27.28	462,681,068.00

Balance pro-forma ajustado²

ESTADOS FINANCIEROS AJUSTADOS					
ACTIVO			PASIVO		
F	Efectivo y equivalentes	48,388,502	F	Otros pasivos y gastos acumulados	199,537,030
A	Activos financieros a valor razonable	600,308,638			
F	Impuestos por recuperar	11,949,157			
F	Pagos anticipados	1,571,801			
TOTAL ACTIVOS			Patrimonio contable - participación controladora		
			462,681,068		
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		
			662,218,098		

¹ El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

² El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

Sensibilización de la Valuación

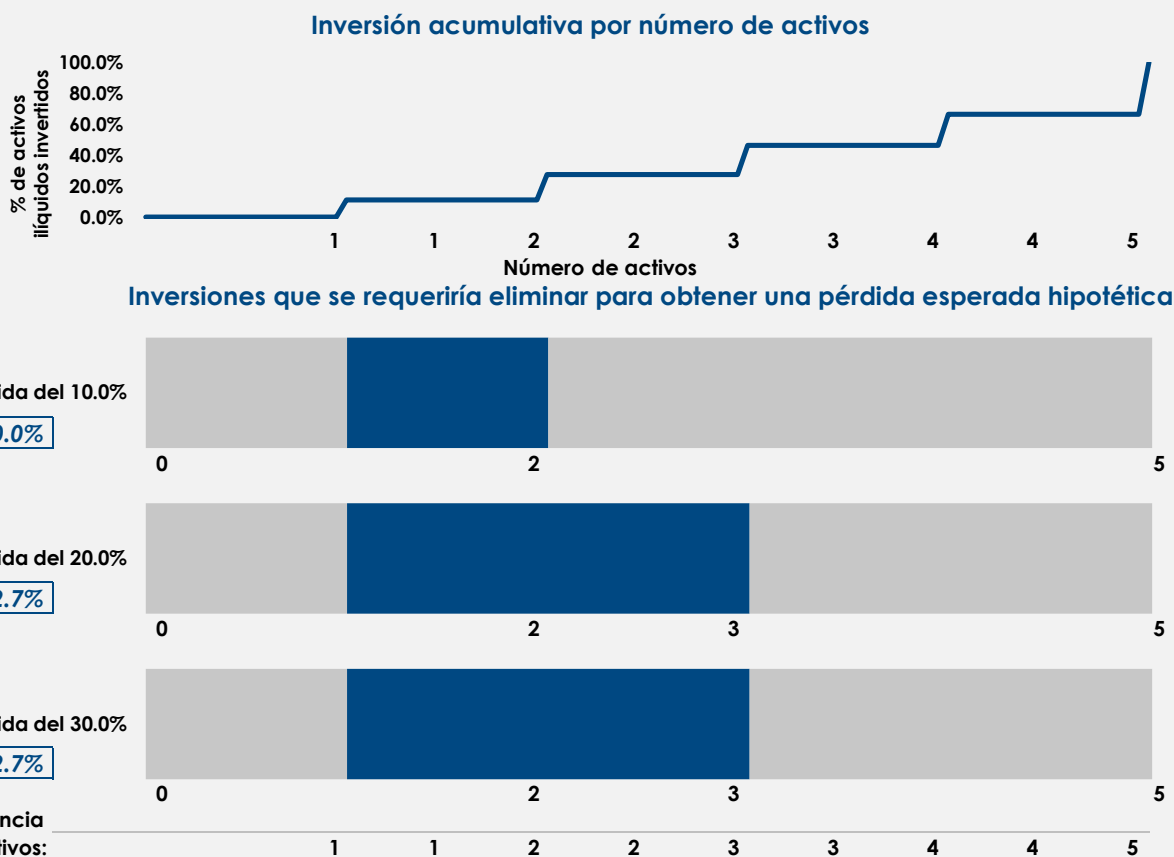
- Los valores de los activos subyacentes han sido sensibilizados con el objetivo de identificar la exposición del valor de los certificados a cambios en variables clave. El resultado resumido se presenta a continuación:

Sensibilización por valuación¹

	Valor activo	Valor certificado	Variación
Valor base	600,308,638.00	27.28	0.00%
(valuación al alza escenario 1)	630,324,069.90	29.05	+6.49%
(valuación a la baja escenario 1)	570,293,206.10	25.51	-6.49%
(valuación al alza escenario 2)	690,354,933.70	32.59	+19.46%
(valuación a la baja escenario 2)	510,262,342.30	21.97	-19.46%

¹ Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

Sensibilización por concentración²



² La sensibilización por concentración busca identificar la exposición del valor de los certificados a los activos ilíquidos individuales del fideicomiso. Para esto, se ordenan los activos de menor a mayor en cuanto a su valor razonable, y se estresa un escenario en que el mediano pierde la totalidad de su valor, posteriormente el siguiente mayor y el siguiente menor, sucesivamente hasta llegar a una pérdida esperada objetivo a nivel certificado.

Por ejemplo, para el caso 1: para alcanzar una pérdida de 10.0% del valor del certificado, de 5 activos ordenados de menor a mayor se requiere que los activos 2 a 2 pierdan la totalidad de su valor

Resumen de Valuación

Conclusión

- Al día 31 de diciembre de 2019, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de **\$27.28 Pesos** (veintisiete Pesos 28/100 M.N.)

Cuenta	Valor en libros	Precio valuador independiente
Activos financieros a valor razonable	\$600,308,638.00 M.N.	\$600,308,638.00 M.N.
Activos netos atribuibles	\$462,681,068.00 M.N.	\$462,681,068.00 M.N.

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente¹ **\$27.28 M.N.**

Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos² **\$27.28 M.N.**

Valuaciones históricas

	Período	Valor justo ¹
Trimestre actual	2019.T4	27.28
Trimestre previo 1	2019.T3	44.86
Trimestre previo 2	2019.T2	42.54
Trimestre previo 3	2019.T1	51.99

¹ Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

² Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El presente reporte es entregado exclusivamente con fines informativos y nada de lo aquí establecido constituye asesoría de inversión, legal, contable o fiscal, o, en su caso, una recomendación para comprar, vender o mantener valores o adoptar una estrategia de inversión en lo particular.
- Los analistas responsables de la producción de este reporte certifican que las posturas expresadas aquí reflejan exclusivamente sus visiones y opiniones personales sobre cualquiera de los emisores o instrumentos discutidos, y que fueron preparadas de manera independiente y autónoma, incluyendo de 414 Capital Inc. ("414 Capital") y otras empresas asociadas. Los analistas responsables de la producción de este reporte no están registrados y/o calificados por NYSE o FINRA, y no están asociados con ninguna casa de bolsa en los Estados Unidos o cualquier otra jurisdicción, por lo que no están sujetos a las restricciones de comunicación con compañías cubiertas o presentaciones en público de acuerdo a las reglas 2711 de NASD y 472 de NYSE. Cada analista también certifica que ningún componente de su compensación estuvo, está o estará, directa o indirectamente, vinculado con las recomendaciones específicas o visiones expresadas por ellos en este reporte de análisis.
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente reporte. No obstante de que eventos futuros pueden afectar las conclusiones establecidas en el presente reporte, 414 Capital no asume obligación alguna para actualizar, revisar o modificar el contenido del Reporte.
- Las posturas expresadas en el presente reporte son aquellas de los autores y no pretenden predecir el desempeño futuro de una inversión. Asimismo, el desempeño pasado no garantiza resultados futuros de una compañía, sector, inversión o estrategia particular. Las posturas de los autores pueden diferir de la postura institucional de 414 Capital.
- El presente material no pretende ser, ni debe de interpretarse como, una proyección o predicción de eventos y/o rendimientos futuros. Cualesquier retornos son inherentemente inciertos al estar sujetos a riesgos de negocios, industrias, mercados, regulatorios y financieros fuera del control de 414 Capital. Cualesquier retornos proyectados en el presente reporte se basan exclusivamente en el juicio de los autores, con base en los riesgos asociados a ciertas estrategias de inversión, el retorno esperado con relación a dichos riesgos hipotéticos con valuaciones a precios de mercado y en el actual ambiente de inversión.
- Ciertas suposiciones subyacentes al presente reporte fueron realizadas exclusivamente para efectos de modelación financiera, siendo improbable que se actualicen. No se realiza ninguna declaración, ni se da garantía alguna respecto de la razonabilidad de las suposiciones realizadas o con respecto a que todas las suposiciones adecuadas o necesarias han sido consideradas en el presente reporte. Los resultados operativos, el valor de activos, las operaciones anunciadas y cualesquier otros elementos considerados en el presente reporte pueden variar materialmente de las suposiciones subyacentes del presente reporte. Cualesquier variaciones en las suposiciones de los autores podrán afectar materialmente la información prevista en el presente reporte. Los resultados de inversión de los lectores del presente reporte podrán variar significativamente de resultados pasados o cualesquiera de las proyecciones hipotéticas previstas en el presente reporte.
- La información que se presenta en este reporte contiene proyecciones y estimaciones respecto de eventos, metas o resultados estimados a la fecha del presente reporte, incluyendo, pero no limitados a: precios actuales, valuación de activos subyacentes, liquidez de mercado, modelos propietarios y supuestos (sujetos a cambio sin notificación) e información públicamente disponible que se considera confiable, pero no ha sido verificada de manera independiente. Todos los supuestos, opiniones y estimaciones constituyen el juicio del analista a la fecha y están sujetos a cambio sin notificación. Es imposible garantizar que dichos eventos, metas o resultados se materialicen en el futuro y podrán variar significativamente de lo aquí establecido. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones actuales del mercado, las cuales fluctuarán por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- En ningún caso serán 414 Capital, sus partes relacionadas o empleados responsables frente al lector o cualquier tercero por cualquier decisión o acción tomada con base en la información de este documento o por daños, aun cuando exista aviso sobre la posibilidad de dichos daños. Asimismo, 414 no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Prestación de Servicios.
- El presente no constituye una oferta para comprar o vender valores y no deberá de interpretarse como tal. Cualesquier valuaciones son indicativas (no realizables) y estas valuaciones pueden diferir sustancialmente de un valor realizable, particularmente en condiciones de mercado volátiles.
- La inversión a la que se refiere esta publicación puede no ser adecuada para todos los receptores. Se recomienda a los receptores tomar decisiones de inversión con base en sus propias investigaciones. Cualquier pérdida o consecuencia que surja del uso del material contenido en esta publicación será única y exclusivamente responsabilidad del inversionista, y 414 Capital no tendrá responsabilidad por dicha consecuencia. En caso de existir una duda sobre cualquier inversión, los receptores deben contactar a sus propios asesores de inversión, legales y/o fiscales para obtener asesoría sobre la oportunidad de la inversión. Al grado permitido por la ley, ninguna responsabilidad es aceptada por cualquier pérdida, daños o costos de cualquier tipo que surjan del uso de esta publicación o sus contenidos.
- El hecho de que 414 haya puesto este documento o cualquier otro material, a su disposición, no constituye una recomendación de tomar o mantener una posición, ni una representación de que cualquier transacción es adecuada o apropiada para usted. Las transacciones pueden involucrar riesgos significativos y usted no debe participar en una transacción a menos que entienda completamente dichos riesgos y haya determinado de manera independiente que dicha transacción es apropiada para usted. 414 no ofrece asesoría contable, fiscal o legal, y estos temas deben ser tratados con su asesor especializado.
- Estos materiales fueron preparados para uso en el territorio mexicano. No pueden ser reproducidos, distribuidos a un tercero o publicados sin el consentimiento de 414 Capital. Las leyes y los reglamentos de otros países pueden restringir la distribución de este reporte. Las personas en posesión de este documento deben informarse sobre las posibles restricciones legales y cumplirlas de manera acorde.