Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios de la Administración 2

[110000] Información general sobre estados financieros 58

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 61

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 63

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos 64

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto 65

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual 67

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior 68

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto 69

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos 72

[800500] Notas - Lista de notas 73

[800600] Notas - Lista de políticas contables 126

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 149

[105000] Comentarios de la Administración

Comentarios de la administración [bloque de texto]

Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V. ("VERTEX RE"), actuará como Administrador conforme al Fideicomiso con el fin de que tome las decisiciones 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.

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

El Fideicomiso tiene como fines establecidos invertir en sociedades mexicanas residentes en México no listadas en la Bolsa Mexicana de Valores al momento de realizar la inversión, asi como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas y crear un portafolio de inversión.

Información a revelar sobre los objetivos de la administración y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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.
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.

Todos estos recursos están invertidos en base a lo establecido en el régimen determinado en las Inversiones Permitidas en el Contrato de Fideicomiso.

Con fecha 19 de junio de 2012 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Hotelero (Vertex Playa Monumentos). El 20 de diciembre del 2017 se vendió esta inversión al grupo.

Con fecha 07 de noviembre de 2012 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Residencial (Vertex Residencial Cuajimalpa).

Con fecha 25 de enero de 2013 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Residencial (Vertex Residencial GDL).

Con fecha 26 de febrero de 2013 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Hotelero (Vertex Hotel D.F.). El 20 de octubre del 2017 se vendió esta inversión al grupo RLH Properties.

Con fecha 1 de Julio de 2013 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Residencial (VHG Promotora Iztacalco).

Con fecha 26 de noviembre de 2013 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector de Centros Comerciales (VRX Centenario Comercial).

Con fecha 24 de febrero de 2015 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector de Residencial (VRX Centenario Residencial).

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativas del fideicomiso [bloque de texto]

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 evaluando los posibles riesgos financieros y operacionales derivados de esta contingencia, pues dada la incertidumbre del efecto duradero del COVID-19 no ha sido posible determinar los efectos financieros, operacionales y en las inversiones.

Información a revelar sobre los resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020, los ingresos han sido principalmente recibidos por los intereses ganados en las inversiones a overnight, por otro lado, se tiene inversión en sociedades promovidas de las cuales aún no se ha obtenido ingresos por dividendos porque aún están en desarrollo y estas se listan como sigue:

1. Vertex Residencial Cuajimalpa S.A.P.I de C.V.
2. Vertex Residencial GDL S.A.P.I. de C.V.
3. VHG Promotora Iztacalco S.A.P.I de C.V.
4. VRX Centenario Comercial S. de R.L. de C.V.
5. VRX Centenario Habitacional S.A.P.I de CV

-Nivel de Capitalización
Al 31 de diciembre de 2020 el capital invertido por el fideicomiso en las sociedades promovidas es de $ 988,034,512 pesos.

-Posición del Administrador en la Sociedad Promovida

El Administrador y/o sus socios tienen una participación del 5% en la capitalización de las Sociedades Promovidas.

- **Información de la(s) Propiedad(es) y de la Inversión**

Desarrollo de tres complejos residenciales en el Distrito Federal y dos más en Guadalajara Jalisco, adicionalmente un desarrollo de Centro Comercial en el Distrito Federal.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2020 se han realizado los siguientes gastos:

- Reporte de Gastos de Mantenimiento

Los gastos de Mantenimiento pagados en el periodo octubre- diciembre 2020 fueron de

$ 1,887,350 Pesos.

- Reporte de Gastos de Administración

Los gastos de Administración pagados en el periodo octubre- diciembre 2020 fueron de $27,398,375 Pesos.

- Reporte de Gastos de Inversión

No hubo gastos de inversión en el periodo octubre - diciembre 2020.

- Reporte de Depósitos a Cuenta de Flujos

Durante el periodo de octubre - diciembre 2020 hubo distribuciones de subsidiarias por $2,572,302 Pesos.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la administración utiliza para evaluar el rendimiento del fideicomiso con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

El 14 de marzo de 2011 se colocó en la Bolsa Mexicana de Valores el Certificado de Capital de Desarrollo del Fideicomiso número F/302791de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, denominado VERTEX Real Estate Fondo I con la clave de pizarra VERTXCK 11.

El Monto total de la emisión fue de $1’671,135,000.00 pesos.

Todos estos recursos están invertidos en base a lo establecido en el régimen determinado en las Inversiones Permitidas en el Contrato de Fideicomiso.

Con fecha 19 de junio de 2012 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Hotelero (Vertex Playa Monumentos).

Con fecha 07 de noviembre de 2012 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Residencial (Vertex Residencial Cuajimalpa).

Con fecha 25 de enero de 2013 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Residencial (Vertex Residencial GDL).

Con fecha 26 de febrero de 2013 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Hotelero (Vertex Hotel D.F.).

Con fecha 1 de Julio de 2013 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector Residencial (VHG Promotora Iztacalco).

Con fecha 26 de noviembre de 2013 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector de Centros Comerciales (VRX Centenario Comercial).

Con fecha 24 de febrero de 2015 se celebró un Comité Técnico en el cual se aprobó una Inversión enfocada al sector de Residencial (VRX Centenario Residencial).

Estructura de la operación [bloque de texto]

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 Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria.
Fideicomisarios:	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 aquéllas 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) Depositario: 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 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 los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha de la convocatoria. Si el Representante Común no cumpliere 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 aplace 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 cumpliere 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 renunciable 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 Tenederos 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 la 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 de 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). 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, aso 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 *"I. 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 traspase 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, e1 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 x i) – Pago Preferente1

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

RPCn= ((MIANn x i) – Pago Preferenten) + RPCn-1

2) Pago Preferente

Pago Preferenten = (MIANn) x (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

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 dichas ternas, 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 Hábiles 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 Hábiles 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 de 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 expeditar 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.

Patrimonio del Fideicomiso [bloque de texto]

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 Fideicomitido 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 2020, 2019 y 2018, el patrimonio del Fideicomiso asciende a:

Certificados	2020	2019	2018
CKDs	16,960,726	16,960,726	16,711,350
Importe	$ 1,721,010,200	$ 1,721,010,200	$ 1,024,071,528

Los CKDs se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso.

Cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones [bloque de texto]

Al 31 de diciembre del 2020, 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.

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 en primer semestre del 2022.

-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 comenzó construcción julio del 2015 y se espera finalizar en el primer semestre del 2022.

-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 vender el activo en el segundo semestre del 2021.

-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 2017 y se espera finalizar en el primer semestre del 2021.

Valuación [bloque de texto]

Resumen

Activos financieros a valor razonable	Total
Valor en libros	446,219,560.00
Valor ajustado	446,219,560.00

Patrimonio[1] (IFRS)	Por certificado	Total
Valor en libros	20.230849	343,129,892.00
Valor ajustado	20.230849	343,129,892.00

Requerimiento de Divulgación CUE 2021

- Se hace referencia a la resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la Circular Única de Emisoras, "CUE"), publicada el 16 de febrero de 2021. En el numeral romano II, Información requerida en el reporte anual, inciso C) Información que deberán contener los capítulos del reporte anual, numeral 2) Estructura de la operación, sub-inciso c) Valuación, los Anexos N Bis 2[1] y N Bis 5[2] se menciona lo siguiente:
  - *"Se deberá presentar la información relativa a las valuaciones que se hayan efectuado al título fiduciario durante el periodo que se reporta. Adicionalmente, se deberá indicar la denominación social de la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, los años de experiencia valuando certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o instrumentos de inversión semejantes, el número de años que ha prestado sus servicios a la emisora de manera ininterrumpida, las certificaciones que acrediten la capacidad técnica para valuar este tipo de instrumentos con las que cuente la persona moral contratada para efectuar las valuaciones, así como las personas físicas responsables de realizar las valuaciones; si la persona moral contratada para efectuar las valuaciones mantiene una política de rotación de las personas físicas responsables de la valuación, si la propia emisora mantiene una política de rotación en la contratación de los servicios de valuación, así como el apego del proceso de valuación a los estándares de reconocido prestigio internacional que resulten aplicables."*

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:
  - La denominación social de la Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital Inc.
  - La Firma cuenta con experiencia en valuación independiente de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo superior a diez años. 414 Capital ha prestado sus servicios de manera ininterrumpida al Fideicomiso F/302791 desde el año 2015
  - 414 Capital es uno de los 16 miembros corporativos internacionales del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("IVSC") y una de las más de 160 organizaciones miembro del IVSC
  - Todos los miembros del equipo de valuación de 414 Capital cuentan con la certificación *Financial Modeling & Valuation Analyst* ("FMVA") otorgada por el *Corporate Finance Institute* ("CFI"). Algunos de los miembros cuentan con certificaciones adicionales, además de participar en el programa de capacitación continua de la Firma
  - 414 Capital cuenta con una política de rotación para el líder de valuación de cada uno de los instrumentos que valúa, que combina criterios de plazo y escenarios de apelaciones por parte del Administrador
  - Las metodologías utilizadas por 414 Capital se apegan a los lineamientos y estándares de mayor prestigio internacional tales como la Norma Internacional de Información Financiera 13 – Medición del Valor Razonable, los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS"), y los *International Private Equity and Venture Capital* ("IPEV") *Valuation Guidelines*. Todos los reportes de la Firma pasan por un proceso riguroso de revisión interna con el fin de cumplir con estándares internos de calidad y el apego constante a las mejores prácticas de la industria y a los lineamientos antes mencionados

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 fluctuaran 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.

Nota Especial COVID-19

- En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("OMS") declaró el brote de coronavirus (COVID-19) una pandemia.
- También en marzo de 2020 el Consejo de Salubridad General de la Secretaría de Salud del Gobierno de México reconoció la epidemia de enfermedad por el COVID-19 en México como una enfermedad grave de atención prioritaria. La Secretaría de Salud anunció que establecería las medidas necesarias para la prevención y control de la epidemia, definiendo modalidades específicas.
- Esta situación ha provocado que los gobiernos y compañías apliquen medidas de restricción de actividad, afectando la economía global.
- Para fines de este ejercicio, es importante considerar que existe la posibilidad de que el evento anteriormente mencionado se prolongue por un periodo de mayor extensión y que este efecto, en función del tipo de inversión pueda verse reflejado como un impacto en las características fundamentales de las inversiones del Fideicomiso - que incluyen la sustentabilidad de operaciones y la rentabilidad, potencialmente generando plusvalías o minusvalías parciales o totales. Las variaciones en valor razonable podrán ir cambiando en el tiempo, conforme nueva información vaya emergiendo y siendo accesible.
- El ejercicio de valuación encuentra en algunos de los casos desafíos en la consecución de información, que pueden incluir (entre otros): a) la dificultad para medir el impacto de la situación macroeconómica y/o de políticas específicas en las inversiones, b) la naturaleza ilíquida de las inversiones, c) la falta de información oportuna y actualizada, d) la dificultad de los administradores para generar visibilidad confiable sobre el futuro de las inversiones, e) la volatilidad en los múltiplos, tasas, tipo de cambio y otras observaciones de mercado utilizadas como insumos. El cambio en los insumos del ejercicio de valuación es altamente incierto y no se puede predecir.
- 414 Capital realiza el ejercicio de valuación por medio de la aplicación de lineamientos estándar internacionales, información disponible y condiciones de mercado a la fecha de medición, así como su propia experiencia y criterio. La metodología específica y en su caso los análisis de sensibilidad, son presentados de manera resumida en el presente documento y son una parte esencial del resultado, por lo que deben ser leídos en conjunto.

Comisiones, costos y gastos del administrador u operador [bloque de texto]

Reporte Trimestral de Flujos

Saldo Consolidado al 30 de Septiembre de 2020	$187,797,615
Gastos Octubre - Diciembre 2020	
Distribución a Cuenta de Flujos	2,572,302.27
Gastos de Administracion	($27,398,375)
Gastos de Mantenimiento	($1,887,350)
Total Gastos Octubre - Diciembre 2020	($26,713,422)
Otros Ingreso / Gastos	$9,985,063

Intereses Octubre - Diciembre 2020	$499,124
Incremento/(Decremento) de Efectivo al 30 de Septiembre 2020 en Sociedades Promovidas Consolidadas al Fideicomiso	($24,093,568)
Saldo Consolidado al 31 de Diciembre de 2020	$147,474,811

- **Reporte de Saldos:**

Cuenta General

Saldo al 31 de diciembre de 2020: $ 25,543,350 pesos.

La Reserva de Gastos Especiales de $ 10,000,000.00 pesos está dentro de la cuenta general.

El monto de intereses acumulados en la cuenta General al 31 de Diciembre de 2020 correspondientes al tercer trimestre de 2020 es de $ 92,344.75 Pesos, estos intereses, serán distribuidos a los Tenedores durante cuarto trimestre del 2020.

Cuenta Reserva de Mantenimiento

Saldo al 31 de Diciembre de 2020: $ 14,854,897 pesos.

Cuenta – Reserva de Administración

Saldo al 31 de Diciembre de 2020: $ 4,576,241 pesos.

Cuenta de Flujos

Saldo al 31 de Diciembre de 2020 $ 4,608,748 pesos.

Cuentas –Sociedades Promovidas

Vertex Residencial Cuajimalpa SAPI de CV	$ 45,094,881
Vertex Residencial GDL SAPI de CV	$ 32,326,697
VHG Promotora Iztacalco SAPI de CV	$ 1,502,953
VRX Centenario Comercial S de RL	$ 7,899,858
VRX Centenario Habitacional S de RL	$ 11,157,187

Total Fideicomiso Número F/302791 $ 187,797,615 pesos

- Reporte de Gastos de Mantenimiento

Los gastos de Mantenimiento pagados en el periodo Octubre - Diciembre 2020 fueron de

$ 1,887,350 Pesos.

- Reporte de Gastos de Administración

Los gastos de Administración pagados en el periodo Octubre - Diciembre 2020 fueron de

$ 27,398,375 Pesos

- Reporte de Gastos de Inversión

No hubo gastos de inversión en el periodo Octubre - Diciembre 2020.

- Reporte de Depósitos a Cuenta de Flujos

Durante el periodo de Octubre - Diciembre 2020 hubo distribuciones de subsidiarias por 2,572,302 Pesos

- Cálculo de Reserva de Gastos de Administración y cálculo de Reserva de Gastos de Mantenimiento.

Cálculo de la Reserva Gastos de Administración

La Reserva de Administración se calcula tomando en cuenta que a partir del 11 de Marzo de 2015 el cálculo de la Contraprestación por Administración se hace mes a mes en base al Monto Neto Invertido del mes anterior.

El valor estimado de la Reserva de Administración toma en cuenta lo que se genera en las Inversiones Permitidas.

Cálculo de la Reserva de Gastos de Mantenimiento

La Reserva de Gastos se calculó con base en un estimado de los Gastos de Mantenimiento, según la definición incluida en el Contrato de Fideicomiso.

El monto de la Reserva de Gastos fue recalculado de acuerdo al nuevo Calendario de Inversión y se asume que se comienzan a realizar Desinversiones a partir del sexto año.

Información relevante del periodo [bloque de texto]

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.

También, en el cuarto trimestre 2017, se realizaron las siguientes operaciones relevantes:

Con fecha 30 de octubre de 2017 se celebró un contrato de compraventa para la adquisición de acciones representativas del capital social de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V. Como vendedores participaron HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria; exclusivamente como fiduciario del contrato de Fideicomiso Número F/302791; Vertex Private Equity, S.A.P.I. de C.V. y Área OP Vertex, S. de R.L. de C.V. Como compradores participaron RLH Properties, S.A.B. de C.V. y Tenedora RLH, S.A. de C.V.

En esta fecha, Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V. como fusionante, y Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V. como fusionada; acordaron fusionarse, y en consecuencia transmitir la propiedad de las acciones.

Con fecha 20 de Diciembre del 2017, el Fideicomiso VERTXCK11, CKD Administrado por Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., realizo la venta a 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., las acciones de Vertex Playa Monumentos, S. de R.L. de C.V., que el Fideicomiso VERTXCK11 detentaba. Esta enajenación representa la desinversión completa de dicho Fideicomiso en el Hotel "The Cape" con sede en la ciudad de Cabo San Lucas B.C.S.

Con fecha del 9 de Junio del 2020, la entidad VRX Centenario Comercial SAPI de CV realizo la venta del centro comercial que estaba dentro de la entidad.

Durante el periodo comprendido por los meses de octubre- diciembre 2020, no se tuvieron eventos relevantes.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de valores, en su caso [bloque de texto]

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores, tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

Asambleas generales de tenedores [bloque de texto]

Durante el periodo comprendido en este reporte no se celebró Asamblea General de Tenedores

Auditores externos y valuador independiente [bloque de texto]

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) es el auditor que ha tenido este fideicomiso durante su existencia/ 414 Capital Inc., es el valuador independiente.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 no existieron operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.

[110000] Información general sobre estados financieros

Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC
Clave de cotización:	VERTXCK
Explicación del cambio en el nombre de la entidad fiduciaria:	No Aplica
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	Serie 11
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:	2020-12-31
Periodo cubierto por los estados financieros:	01-01-2020 al 31-12-2020
Descripción de la moneda de presentación:	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles
Estados financieros del fideicomiso consolidado:	No
Fideicomitentes, Administrador, Aval o Garante:	Vertex Real Estate S.A.P.I. de C.V.
Número de Fideicomiso:	302791
Estado de Flujo de Efectivo por método indirecto:	Si
Número de Trimestre:	4D
Requiere Presentar Anexo AA:	No
Fecha de opinión sobre los estados financieros:	29-04-2021

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros por los periodos de 12 meses terminados al 31 de Diciembre de 2020 y 2019 adjuntos al presente informe, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Informacion Financiera vigentes a la fecha de reporte.

Nombre de proveedor de servicios de auditoría externa [bloque de texto]

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C. P. C. Roberto Velasco Gómez

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

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 2020, 2019 y 2018, 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 en esas fechas, 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 2020, 2019 y 2018, 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.

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	49,493,000	48,389,000
Instrumentos financieros	446,220,000	600,309,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	12,822,000	13,521,000
Derechos de cobro	0	0
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Comisión mercantil	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Pagos provisionales de ISR por distribuir a tenedores	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	508,535,000	662,219,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	508,535,000	662,219,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Derechos de cobro no circulantes	0	0
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
Inversiones en fondos privados	0	0
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedad de inversión	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Comisión mercantil no circulante	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	0	0
Total de activos	508,535,000	662,219,000
Patrimonio y pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	69,861,000	199,537,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	69,861,000	199,537,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	69,861,000	199,537,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisión de obligaciones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a largo plazo	0	0
Total pasivos	69,861,000	199,537,000
Patrimonio/Activos netos [sinopsis]		
Patrimonio/activos netos	765,135,000	765,135,000
Utilidades acumuladas	(326,461,000)	(302,453,000)
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	438,674,000	462,682,000
Participación no controladora	0	0
Total de patrimonio / Activos netos	438,674,000	462,682,000
Total de patrimonio /Activos netos y pasivos	508,535,000	662,219,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Resultado de periodo [resumen]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	1,477,000	(252,565,000)	201,025,000	(275,114,000)
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	1,477,000	(252,565,000)	201,025,000	(275,114,000)
Gastos de administración y mantenimiento	37,401,000	74,198,000	28,809,000	63,975,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	(35,924,000)	(326,763,000)	172,216,000	(339,089,000)
Ingresos financieros	11,916,000	0	0	0
Gastos financieros	0	629,000	1,834,000	614,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida), antes de impuestos	(24,008,000)	(327,392,000)	170,382,000	(339,703,000)
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(24,008,000)	(327,392,000)	170,382,000	(339,703,000)
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(24,008,000)	(327,392,000)	170,382,000	(339,703,000)
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(24,008,000)	(327,392,000)	170,382,000	(339,703,000)
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(24,008,000)	(327,392,000)	170,382,000	(339,703,000)
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	(24,008,000)	(327,392,000)	170,382,000	(339,703,000)
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(24,008,000)	(327,392,000)	170,382,000	(339,703,000)
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(24,008,000)	(327,392,000)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
Operaciones discontinuas	0	0
Impuestos a la utilidad	0	0
Ingresos y gastos financieros, neto	0	0
Estimaciones y reservas por deterioro de activos	0	0
Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Provisiones	0	0
Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Pérdida (utilidad) del valor razonable	154,089,000	281,659,000
Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	1,571,000	0
Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	0	(1,554,000)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	(129,869,000)	992,000
Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	193,000	24,395,000
Disminución (incremento) derechos de cobro	(872,000)	3,298,000
Instrumentos financieros designados a valor razonable	0	0
Disminuciones (incrementos) en préstamos y cuentas por cobrar a costo amortizado	0	0
Ganancia realizada de activos designados a valor razonable	0	0
Otras partidas distintas al efectivo	0	0
Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	25,112,000	308,790,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	1,104,000	(18,602,000)
Distribuciones pagadas	0	0
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1,104,000	(18,602,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias, otros negocios o en certificados de fideicomisos de proyecto	0	0
Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Flujos de efectivo procedentes de fondos de inversión	0	0
Flujos de efectivo utilizados para la adquisición de fondos de inversión	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0
Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Préstamos otorgados a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31
Distribuciones recibidas	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses cobrados	0	0
Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento [sinopsis]		
Aportaciones de los fideicomitentes	0	0
Pagos por otras aportaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos	0	0
Reembolsos de préstamos	0	0
Distribuciones pagadas	0	0
Intereses pagados	0	0
Emisión y colocación de certificados bursátiles	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1,104,000	(18,602,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,104,000	(18,602,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	48,389,000	66,991,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	49,493,000	48,389,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Actual

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	765,135,000	(302,453,000)	0	0	462,682,000	0	462,682,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	(24,008,000)	0	0	(24,008,000)	0	(24,008,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	(24,008,000)	0	0	(24,008,000)	0	(24,008,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	0	0	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	0	(24,008,000)	0	0	(24,008,000)	0	(24,008,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	765,135,000	(326,461,000)	0	0	438,674,000	0	438,674,000

[610000] Estado de cambios en el patrimonio / Activo neto - Acumulado Anterior

	Componentes del patrimonio /Activo neto [eje]						
	Patrimonio/Activo neto [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Patrimonio/Activo neto de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Patrimonio/Activo neto [miembro]
Estado de cambios en el patrimonio / activo neto [partidas]							
Patrimonio / Activo neto al comienzo del periodo	1,622,495,000	(857,360,000)	0	0	765,135,000	0	765,135,000
Cambios en el Patrimonio/Activo neto [sinopsis]							
Resultado integral [sinopsis]							
Utilidad (pérdida) neta	0	(327,392,000)	0	0	(327,392,000)	0	(327,392,000)
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	(327,392,000)	0	0	(327,392,000)	0	(327,392,000)
Aumento de patrimonio / Activo neto	(857,360,000)	857,360,000	0	0	0	0	0
Distribuciones	0	0	0	0	0	0	0
Aportación de los tenedores neta de gastos de emisión y colocación	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	24,939,000	0	0	24,939,000	0	24,939,000
Total incremento (disminución) en el patrimonio / Activo neto	(857,360,000)	554,907,000	0	0	(302,453,000)	0	(302,453,000)
Patrimonio / Activo neto al final del periodo	765,135,000	(302,453,000)	0	0	462,682,000	0	462,682,000

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y patrimonio / Activo neto[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	49,493,000	48,389,000
Saldos en bancos	0	0
Total efectivo	49,493,000	48,389,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Efectivo y equivalentes de efectivo restringido	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	49,493,000	48,389,000
Instrumentos financieros [sinopsis]		
Instrumentos financieros designados a valor razonable	446,220,000	600,309,000
Instrumentos financieros a costo amortizado	0	0
Total de Instrumentos financieros	446,220,000	600,309,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Pagos anticipados	0	1,572,000
Gastos anticipados	0	0
Total anticipos circulantes	0	1,572,000
Depósitos en garantía	0	0
Deudores diversos	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	12,822,000	11,949,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	12,822,000	13,521,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercaderías circulantes	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes[sinopsis]		
Pagos anticipados no circulantes	0	0
Gastos anticipados no circulantes	0	0
Total anticipos no circulantes	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Depósitos en garantía no circulantes	0	0
Deudores diversos no circulantes	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de Inversión en entidad promovida / Inversión en certificados de fideicomisos de proyectos	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	0	0
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Total de propiedades de inversión	0	0
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Créditos bancarios a corto plazo	0	0
Créditos bursátiles a corto plazo	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2020-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2019-12-31
Otras cuentas por pagar a corto plazo	69,861,000	199,537,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	69,861,000	199,537,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Créditos bancarios a largo plazo	0	0
Créditos bursátiles a largo plazo	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Depósitos en garantía	0	0
Fondo de obra retenido	0	0
Otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Resultado por conversión de moneda	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	508,535,000	662,219,000
Pasivos	69,861,000	199,537,000
Activos (pasivos) netos	438,674,000	462,682,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	508,535,000	662,219,000
Pasivos circulantes	69,861,000	199,537,000
Activos (pasivos) circulantes netos	438,674,000	462,682,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gastos

Concepto	Acumulado Año Actual 2020-01-01 - 2020-12-31	Acumulado Año Anterior 2019-01-01 - 2019-12-31	Trimestre Año Actual 2020-10-01 - 2020-12-31	Trimestre Año Anterior 2019-10-01 - 2019-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por dividendos	0	0	0	0
Ingresos por intereses	2,353,000	1,910,000	499,000	337,000
Ingreso por fluctuación cambiaria de inversiones	0	0	0	0
Ingresos por cambio en el valor razonable de las acciones / de los certificados / de la propiedad de inversión	(154,089,000)	(285,877,000)	88,721,000	(306,853,000)
Ganancia por valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0
Ingresos por revaluación de inversiones en empresa promovida	0	0	0	0
Ingresos por arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por servicios relacionados al arrendamiento de inmuebles	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	153,213,000	31,402,000	111,805,000	31,402,000
Total de ingresos	1,477,000	(252,565,000)	201,025,000	(275,114,000)
Gastos de administración y mantenimiento [sinopsis]				
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Comisión por administración	0	0	0	0
Honorarios	32,640,000	0	25,174,000	0
Impuestos	0	0	0	0
Seguros y garantías	0	0	0	0
Cuotas y derechos	602,000	0	0	0
Publicidad	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Gastos de mantenimiento	0	6,771,000	0	8,500,000
Intereses a cargo	0	0	0	0
Otros gastos de administración y mantenimiento	4,159,000	67,427,000	3,635,000	55,475,000
Total de gastos de administración y mantenimiento	37,401,000	74,198,000	28,809,000	63,975,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	0	0	0	0
Utilidad por fluctuación cambiaria	11,916,000	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	11,916,000	0	0	0
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	0	0	0	0
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	629,000	1,834,000	614,000
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por valuación de inversiones conservadas al vencimiento	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	0	629,000	1,834,000	614,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa [bloque de texto]

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 20202, el Fideicomiso realizó distribuciones a los Tenedores por un monto de $611,048 por concepto de distribución de intereses.

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 Fideicomisos, 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 recalculo, 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 2020, 2019 y 2018, dicho importe ascendía a $67,897,117, $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.

Evento Relevante – Pandemia por COVID-19

El 11 de marzo de 2020, el brote de enfermedad por coronavirus denominado “COVID-19” fue declarado

En México, durante el mes de marzo 2020 el país implementó diversas estrategias y controles para prevenir los contagios de COVID-19; sin embargo, el número de contagios y decesos durante ese periodo incrementó en todo el país, principalmente en las grandes ciudades como Monterrey, Guadalajara y Ciudad de México, e incluso en centros turísticos.

El 30 de marzo se declaró la alerta sanitaria por parte del gobierno con nuevas acciones, incluyendo el cierre de escuelas, oficinas, comercio, conciertos y cualquier evento público, que contemplara la conglomeración de gente, afectando la economía de todo el país.

Durante los pasados meses, diversas industrias han sido afectadas por el COVID-19, por lo que el gobierno permitió la operación con restricciones en diversos sectores como el de la construcción. Durante el mes de julio, la Ciudad de Mexico y otras regiones reabrieron el comercio con medidas sanitarias recomendadas por la OMS, ayudando a la economía por algunos meses, dado que al cierre de año los casos y decesos volvieron a incrementar, dejando gran parte del país en “semáforo rojo”, lo que implicó regresar a las condiciones económicas de abril 2020.

Los planes de negocio dentro contemplan un horizonte de desarrollo en el mediano y largo plazo, por lo que la administración F/302791 ha contado con la oportunidad de afinar la estrategia para los proyectos de Residencial Cuajimalpa, Residencial GDL, Promotora Iztacalco y Centenario Habitacional.

Pese a que las inversiones del Fideicomiso 302791 han sido afectadas por las condiciones actuales, la postura del Fideicomiso respecto al ciclo económico es optimista en sus inversiones dado que se encuentran en construcción los proyectos de Centenario Habitacional y Residencial GDL torre 2, así como se terminó la construcción de Residencial GDL torre 1, al ubicarse en el proceso de planeación, desarrollo y terminación del proyecto, es posible re direccionar la finalidad de los proyectos. La empresa se encuentra monitoreando de cerca los mercados para encontrar el momento idóneo de desarrollo y venta.

La Administración del Fideicomiso considera que la pandemia no ha tenido un impacto importante en la definición de los proyectos, al encontrarse estos en una etapa de Terminación y pre desarrollo, los posibles efectos en su situación financiera y flujos de efectivo dependerán en gran medida de efectos en los mercados locales, junto con la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos afectados en el mediano y largo plazo.

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.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

A la fecha de emisión de este informe, la Administración del Fideicomiso, no ha determinado efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del 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.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017 *Modificaciones a la IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de negocios e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*	El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones incluidas en las *Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017* por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas. IAS 23 *Costos por préstamos* 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 *Combinaciones de negocios* 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 remedición incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*

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)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a IFRS 3	*Definición de un negocio*
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	*Definición de materialidad*
Marco Conceptual	*Marco Conceptual de las Normas IFRS*

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.

a. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

b. 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 (%) 2020	2019	2018	Actividad principal	Lugar de negocios

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.

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.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

La preparación de estados financieros de conformidad con IFRS 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.

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.

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.

- Obtiene fondos de más de un inversor a los que administra sus inversiones.
- 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.
- 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.

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.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 29 de abril de 2021, por Ricardo Zuñiga Massieu, Director General Adjunto del administrador del Fideicomiso, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Se presentan de acuerdo a la NIC 34

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2020	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 19,431,019	$ 14,280,630	$ 15,652,266
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones a corto plazo	30,062,215	34,107,872	51,339,032
	$ 49,493,234	$ 48,388,502	$ 66,991,298

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:

	2020	2019	2018

Cuenta general	$ 30,062,215	$ 39,395,068	$ 29,840,141
Cuenta de reserva de mantenimiento	14,854,814	8,800,227	2,994,172
Cuenta de reserva de administración	4,576,205	191,416	178,002
Cuenta de flujos	-	1,791	33,978,983
	$ 49,493,234	$ 48,388,502	$ 66,991,298

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.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

El estado de flujo es preparado por medio del método indirecto

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

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.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

A la fecha de emisión de este informe, la Administración del Fideicomiso, no ha determinado efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, *Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19* que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19,

introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del 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.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo 2015-2017 *Modificaciones a la IAS 23 Costos por préstamos, IFRS 3 Combinaciones de negocios e IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*	El Fideicomiso ha adoptado las modificaciones incluidas en las *Mejoras Anuales a las Normas IFRS del Ciclo 2015-2017* por primera vez en el periodo actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas. IAS 23 *Costos por préstamos* 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 *Combinaciones de negocios* 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 remedición incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta. IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*

	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)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a IFRS 3	*Definición de un negocio*
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	*Definición de materialidad*
Marco Conceptual	*Marco Conceptual de las Normas IFRS*

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.

Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34:

En cumplimiento con el artículo 33 Fracción II de la Circular Única de Emisoras, el Fideicomiso Irrevocable Número F/302791, emite sus estados financieros intermedios al 31 de diciembre de 2020, dichos estados financieros se encuentran proporcionados de acuerdo con la NIC 1, los cuales incluyen la siguiente información:

a)Un estado de situación financiera al final del periodo;
b)Un estado del resultado del periodo;
c)Un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
d)Un estado de flujos de efectivo del periodo;
e)Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa;
f)Información comparativa con respecto al periodo inmediatamente anterior, tal como se especifica en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1.

Impacto inicial de la aplicación de la IFRS 9 – Instrumentos Financieros

Desde el ejercicio 2018, el Fideicomiso ha aplicado la norma IFRS 9 – “Instrumentos Financieros” y los ajustes relacionados consecuencialmente a otras Normas IFRS que fueron efectivas para el ejercicio que comenzó en o después del 1 de enero de 2018.

La Norma IFRS 9 introdujo nuevos requisitos para:

1. La clasificación y medición de los activos financieros y de los pasivos financieros,
2. Deterioro de los activos financieros, y
3. Contabilidad de Coberturas.

Los detalles de estos nuevos requisitos, así como su impacto en los estados de posición financiera del Fideicomiso se describen a continuación.

(a) Clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de aplicación inicial es el 1 de enero de 2018. De la misma manera, el Fideicomiso ha aplicado los requisitos de la IFRS 9 a los instrumentos que siguen reconocidos al 1 de enero de 2018.

Todos los activos financieros reconocidos que se encuentren al alcance de la IFRS 9 deben ser medidos subsecuentemente a costo amortizado o valor razonable, con base en la administración que el Fideicomiso da a los activos financieros y a los flujos de efectivo contractuales característicos de los activos financieros.

Específicamente:

• Instrumentos de deuda que mantiene una Entidad cuyo modelo de negocio tiene el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo, y que poseen flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal, se miden subsecuentemente por costo amortizado;

• Instrumentos de deuda que retiene una Entidad cuyo modelo de negocio es obtener flujos contractuales de efectivo y vender instrumentos de deuda, y que mantiene flujos contractuales de efectivo que son únicamente pagos al principal y a los intereses del importe de principal pendiente de amortizar, se miden subsecuentemente por valor razonable a través de otros resultados integrales.

• Cualquier otro instrumento de deuda y de inversión de capital se miden a través de valor razonable a través de resultados.

En el año actual y el año 2019, el Fideicomiso no ha designado ninguna inversión en títulos de deuda que cumplan el criterio de costo amortizado o de valor razonable a través de otros resultados integrales medidos anteriormente a valor razonable a través de resultados.

Se revisó y evaluó a los activos financieros existentes del Fideicomiso a partir del 1 de enero de 2018 basado en los hechos y circunstancias que existían a esa fecha y se concluyó que la aplicación inicial de la IFRS 9 no generó impactos en los activos financieros del Fideicomiso en cuanto a su clasificación y medición.

(b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de activos financieros, la IFRS 9 exige un modelo de pérdida crediticia esperado, a diferencia de un modelo de pérdida crediticia bajo requerido bajo la IAS 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que el Fideicomiso contabilice pérdidas crediticias esperadas y cambios en aquellas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento crediticio haya sucedido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

(c) Revelaciones relacionadas con la aplicación inicial de la IFRS 9

No hubo activos financieros o pasivos financieros que el Fideicomiso haya designado previamente como valor razonable a través de resultados según la IAS 39 que estuvieran sujetos a reclasificación o que el Fideicomiso haya elegido para reclasificar en la aplicación de la IFRS 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que el Fideicomiso haya elegido designar a valor razonable a través de resultados en la fecha de la aplicación inicial de la IFRS 9.

Impacto de la aplicación de la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes

En el año 2018, el Fideicomiso adoptó la IFRS 15 “Ingresos de contratos con clientes” (modificada en abril de 2016) que es efectiva por un período anual que comienza en o después del 1 de enero de 2018. La IFRS 15 introdujo un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Se ha agregado mucha más orientación normativa en la IFRS 15 para tratar con escenarios específicos y se concluyó que la aplicación inicial de la IFRS 15 no generó impactos en los estados de resultados del Fideicomiso.

NIIF 16 "Arrendamientos"

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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Fideicomiso no tuvo efectos derivados de la adopción de esta Norma, ni espera que se tenga algún impacto importante en los estados financieros en períodos futuros debido a que no se tiene celebrado ningún contrato de arrendamiento.

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Resumen de Endeudamiento y compromisos

El 20 de Julio del 2017 se autorizó y firmo un nuevo préstamo con BanRegio para Residencial Cuajimalpa por $ 230,000,000 MXP, adicionalmente en diciembre se firmó una extensión de 105,000,000 MXP adicionales. Al día de hoy se tiene dispuesto de este préstamo 39,575,689 MXP.

El 22 de enero de 2016 se autorizó y firmo un préstamo de Banregio para Residencial Vista Lomas subsidiaria de Vertex Residencial GDL por 160,000,000 MXP., el 13 de diciembre de 2018 se otorga una nueva línea con Banregio de hasta por $285,000,000.00 MXP. De este préstamo se han dispuesto 102,467,780 MXP a la fecha.

El 20 de agosto de 2018 se autorizó y firmo un préstamo de Banregio para Residencial de la subsidiaria de VRX Centenario Habitacional por 200,000,000 MXP., en el mes de Junio se firmó una extensión de 50,000,000.00 MXP adicionales. De este préstamo se han dispuesto 201,559,593 MXP a la fecha.

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre distribuciones [bloque de texto]

Al 31 de Diciembre de 2020 se tiene pendiente de distribuir a los tenedores un importe de $611,048

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

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 2020 y 2019, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo de tipo de cambio debido a que las operaciones realizadas y su efectivo y equivalentes de efectivo 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 2020 y 2019 no existen posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo cambiario de moneda extranjera.

La posición en moneda extranjera del Fideicomiso se muestra a continuación:

A la fecha del balance, el Fideicomiso tiene la siguiente posición en dólares americanos:

		Al 31 de diciembre de 2020		Al 31 de diciembre de 2019
Dólares americanos:		756,541		756,643
Posición activa	$	15,081,800	$	14,279,901

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

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 evaluando los posibles riesgos financieros y operacionales derivados de esta contingencia, pues dada la incertidumbre del efecto duradero del COVID-19 no ha sido posible determinar los efectos financieros, operacionales y en las inversiones.

Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

Con fecha a 22 de febrero de 2021, el Fideicomiso, mediante Asamblea General Ordinaria de Accionistas, aprobó modificar el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión (según resulte aplicable y conveniente), para extender la Fecha de Vencimiento de los Certificados Bursátiles al 14 de marzo de 2023.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la pandemia por COVID-19 continúa en México, la Administración del Fideicomiso se encuentra evaluando si se realizarán cambios de la definición de los proyectos Residencial Guadalajara, Residencial Cuajimalpa, Centenario Habitacional y Promotora Iztacalco en los cuales el Fideicomiso tiene su inversión, al encontrarse en etapa de pre-desarrollo y terminación representarán un impacto en su situación financiera y flujos de efectivo dependerán en gran medida de efectos en los mercados locales, junto con la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos afectados en el mediano y largo plazo.

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Fideicomiso Irrevocable Número F/302791

Integración de gastos relevantes
del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020.

Valuaciones	$	1,507,921
Servicios profesionales		6,395,615
Honorarios representación común		260,001
Honorarios fiduciario		353,429
Honorarios Administrador		24,123,042
Cuotas BMV		147,177
Cuotas CNBV		455,172
Total	**$**	**33,242,358**

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

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.
Centenario Habitacional y Promotora Iztacalco	Enfoque de costos	Los valores no observables corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para	Un ligero aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento significativo en su valor razonable, y viceversa.

Sociedad Promovida	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación de los datos de entrada no observables al valor razonable
		reponer dicho activo.	

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultado integral.

El valor razonable de la inversión en subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Inversión en activos financieros	Valor razonable 2020	Valor razonable 2019	Valor razonable 2018
Residencial GDL	$ 196,041,736	$ 136,826,153	$ 101,120,727
Residencial Cuajimalpa	107,098,393	158,764,370	274,240,892
Promotora Iztacalco	71,668,195	79,798,226	146,607,437
Centenario Habitacional	71,411,235	84,736,820	87,035,944
Centenario Comercial	-	140,183,069	272,962,598
	$ 446,219,559	$ 600,308,638	$ 881,967,598

Una conciliación del valor razonable de los Vehículos de Inversión al 31 de diciembre, se muestra a continuación:

	2020	2019	2018
Saldo al inicio 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

	600,308,638	881,967,598	527,081,689
Documentos por cobrar:			
Centenario Comercial	-	-	195,747,500
	-	-	195,747,500
Adiciones:			
Promotora Iztacalco	-	-	66,800,936
Centenario Comercial	-	4,217,784	195,747,500
Centenario Habitacional	-	-	44,867,488
	-	4,217,784	307,415,924
Bajas:			
Residencial Cuajimalpa [3]	-	-	33,904,095
	-	-	33,904,095

	2020	2019	2018
(Pérdida) ganancia neta por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros:			
Residencial Cuajimalpa	(51,665,976)	(115,476,522)	91,152,292
Residencial GDL	59,215,583	35,705,426	17,946,275
Promotora Iztacalco	(8,386,993)	(66,809,211)	(7,379,788)
Centenario Comercial	(140,183,069)	(136,997,313)	(8,910,244)
Centenario Habitacional	(13,068,624)	(2,299,124)	(11,434,455)
	(154,089,079)	(285,876,744)	81,374,080
Saldo al final del año:			
Residencial Cuajimalpa	107,098,393	158,764,370	274,240,892
Residencial GDL	196,041,736	136,826,153	101,120,727
Promotora Iztacalco	71,668,195	79,798,226	146,607,437
Centenario Comercial	-	140,183,069	272,962,598
Centenario Habitacional	71,411,235	84,736,820	87,035,944
	446,219,559	600,308,638	881,967,598
Total de valor razonable al 31 de diciembre	$ 446,219,559	$ 600,308,638	$ 881,967,598

Las bajas de 2018 corresponden a dividendos decretados y pagados por la Sociedad Promovida, Residencial Cuajimalpa.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos incurridos son derivados de las comisiones bancarias

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Los ingresos financieros derivan de los intereses ganados durante el periodo, mientras que los gastos derivan de las comisiones que los bancos cobran por el manejo de las cuentas bancarias.

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Se hizo el comentario en la Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros (nota anterior)

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Las inversiones en subsidiarias se expresan a su valor razonable con cambios en resultados. A continuación, se incluye el detalle de las inversiones en subsidiarias y sus fines:

i. 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 México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida Vertex Playa Monumentos, S. de R. L. de C. V. teniendo 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 el día 20 de julio de 2012.

   La principal actividad de la sociedad será la construcción y operación de un proyecto hotelero ubicado en Cabo San Lucas, Baja California Sur.

   Con fecha 20 de diciembre del 2017, el Fideicomiso VERTXCK11, CKD Administrado por Vertex Real Estate SAPI de CV, realizo la venta a BPBI de las acciones de Vertex Playa Monumentos, que el Fideicomiso detentaba. Esta enajenación representa la desinversión completa de dicho Fideicomiso en el Hotel "The Cape" by Thompson de la Ciudad de Los Cabos.

ii. El día 8 de noviembre de 2012, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C.V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida Vertex Residencial Cuajimalpa, 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 86% y habiendo realizado una aportación de capital variable de $190,000,000.00

   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 tercer trimestre del año 2014 en la delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

iii. El día 25 de febrero de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida Vertex Residencial GDL, 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 $187,656,541.00

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”.

iv. El día 25 de febrero de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida Vertex 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.

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.

Con fecha 30 de octubre de 2017 se celebró un contrato de compraventa para la adquisición de acciones representativas del capital social de Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V.

Como vendedores participaron HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria; exclusivamente como fiduciario del contrato de Fideicomiso Número F/302791; Vertex Private Equity, S.A.P.I. de C.V. y Área OP Vertex, S. de R.L. de C.V. Como compradores participaron RLH Properties, S.A.B. de C.V. y Tenedora RLH, S.A. de C.V.

En esta fecha, Inmobiliaria Nacional Mexicana, S.A.P.I. de C.V. como fusionante, y Vertex Hotel DF, S.A.P.I. de C.V. como fusionada; acordaron fusionarse, y en consecuencia transmitir la propiedad de las acciones.

v. El día 1 de julio de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida VHG Promotora Iztacalco, S. A. P. I. de C. V., en la cual el Fideicomiso tiene una participación del 81%, habiendo realizado una aportación de capital variable de $200,510,185.00

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 iniciará su construcción en el primer trimestre del año 2014 en la delegación Iztacalco, Ciudad de México.

vi. El día 19 de diciembre de 2013, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida VRX Centenario Comercial, S. de R. L. de C. V., 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 $305,367,787.00

La principal actividad de la Entidad será el arrendamiento de locales comerciales de una plaza comercial que inicio su construcción en el tercer trimestre del año 2014 en el Ciudad de México.

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.

vii. El día 10 de abril de 2015, el Fideicomiso y Vertex Private Equity, S. A. P. I. de C. V., constituyen en conjunto con HSBC México, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, la sociedad promovida VRX Centenario Habitacional, S.A. P.I. de C. V., en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 280 partes sociales, con valor de $2,850, siendo la participación del 95% y habiendo realizado una aportación de capital variable de $104,500,000.00

Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultado integral.

El valor razonable de la inversión en subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Inversión en activos financieros	Valor razonable 2020	Valor razonable 2019	Valor razonable 2018
Residencial GDL	$ 196,041,736	$ 136,826,153	$ 101,120,727
Residencial Cuajimalpa	107,098,393	158,764,370	274,240,892
Promotora Iztacalco	71,668,195	79,798,226	146,607,437
Centenario Habitacional	71,411,235	84,736,820	87,035,944
Centenario Comercial	-	140,183,069	272,962,598
	$ 446,219,559	$ 600,308,638	$ 881,967,598

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Se mencionó en la nota 800500

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Los gastos generales y administrativos se derivan de los pagos por administración del Fondo, los honorarios contables, de auditoria y valuaciones.

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Los estados financieros por los periodos de 12 meses terminados al 31 de Diciembre de 2020 y 2019 adjuntos al presente informe, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Informacion Financiera vigentes a la fecha de reporte.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

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.

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Se menciona en la nota 800500

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Se menciona en la nota 800500

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Se menciona en la nota 800500

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre patrimonio [bloque de texto]

Se hizo mención en la nota 105000 Comentarios y Análisis de la Administración

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del patrimonio [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Se derivan principalmente de los gastos recurrentes del mes, como valuaciones mensuales, honorarios contables y/o administración.

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Se derivan de los intereses ganados durante el mes y de los gastos pagados.

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre utilidades (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre reservas dentro de patrimonio [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre patrimonio, reservas y otras participaciones en el patrimonio [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

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.

Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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.

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	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2020	2019	2018		

Inversión					
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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No Aplica

Información a revelar sobre ingresos (gastos) [bloque de texto]

Se menciona en la nota 800500

Riesgos relacionados con instrumentos financieros [bloque de texto]

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.

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 especifica 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.

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 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.

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 2020 y 2019, 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 2020 y 2019, no existen posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo cambiario de moneda extranjera.

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.

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.

Administración del riesgo de liquidez

En caso de disolución del Fideicomiso, 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.

Inversiones conservadas al vencimiento [bloque de texto]

No se tienen

Impuesto al valor agregado a favor [bloque de texto]

Al 31 de diciembre de 2020 se tiene un saldo a favor de IVA por $8,801,288

Activos netos [bloque de texto]

Los activos netos al 31 de diciembre de 2020 ascienden a $438,673,020

Posición en moneda extranjera [bloque de texto]

El saldo en moneda extranjera asciende a $15,081,800

Inversiones en acciones [bloque de texto]

La participación del Fideicomiso en el capital contable de sus vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%) 2020	2019	2018	Actividad principal	Lugar de negocios
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.

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar sobre un resumen de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRSs emitidas por el IASB.

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.

Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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.

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 (%) 2020	2019	2018	Actividad principal	Lugar de negocios
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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar con pagos fijos o determinables, son activos financieros no derivados que no se negocian en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar se valúan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

No hay cambio en la política

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para distribuciones [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

El reconocimiento de los gastos procede directamente del reconocimiento y la medición de activos y pasivos. Una entidad reconocerá gastos en el estado de resultados integral cuando haya surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en un activo o un incremento en un pasivo que pueda medirse con fiabilidad.

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo; estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de medición en condiciones de mercado presentes.

Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico es no observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Los gastos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos, saneamiento de descuentos en las provisiones, dividendos en acciones preferentes clasificadas como pasivos, cambios en el valor razonable de los activos financieros al valor razonable en el resultado, pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros y pérdidas en instrumentos de cobertura que son reconocidas en el resultado. Todos los costos de préstamos son reconocidos en el resultado usando el método del tipo de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas en moneda extranjera son presentadas compensando los montos correspondientes.

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Se menciona en la nota 800600

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Los valores razonables de las subsidiarias fueron determinados por valuadores independientes. La utilidad o pérdida resultante de la valuación de cada subsidiaria respecto a su valor registrado anterior, se reconoció en el estado de resultado integral.

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Se menciona en la nota 800600

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

No cambió la política

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

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 fi-nancieros, 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.

Políticas contables significativas

Los detalles de las políticas contables significativas y métodos adoptados (incluyendo los criterios de reconocimiento, bases de valuación y las bases de reconocimiento de ingresos y egresos) para cada clase de activo y pasivo financiero.

Categorías de instrumentos financieros

	2020	2019	2018
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 49,493,234	$ 48,388,502	$ 66,991,298
Inversión en activos financieros	446,219,559	600,308,638	881,967,598
Total	$ 495,712,793	$ 648,697,140	$ 948,958,896

	2020	2019	2018
Pasivos financieros a costo amortizado			
Otros pasivos y gastos acumulados	$ 1,964,082	$ 1,878,529	$ 1,462,711
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	31,435,868	-
Total	$ 1,964,082	$ 33,314,397	$ 1,462,711
Activos netos atribuibles a los Fideicomitentes	$ 438,673,020	$ 462,681,068	$ 765,135,459

Riesgo de mercado
Riesgo de tipo de cambio

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 2020 y 2019, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo de tipo de cambio debido a que las operaciones realizadas y su efectivo y equivalentes de efectivo 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 2020 y 2019 no existen posiciones abiertas en instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo cambiario de moneda extranjera.

La posición en moneda extranjera del Fideicomiso se muestra a continuación:

A la fecha del balance, el Fideicomiso tiene la siguiente posición en dólares americanos:

		Al 31 de diciembre de 2020		Al 31 de diciembre de 2019
Dólares americanos:		756,541		756,643
Posición activa	$	15,081,800	$	14,279,901

Riesgo de los precios

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo de cambios en los precios debido a que no tuvo inversiones clasificadas como disponibles para la venta o con fines de negociación, ni commodities. La política del Fideicomiso es invertir en títulos gubernamentales de conformidad con las pautas establecidas por el Comité Técnico del Fideicomiso.

Riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Fideicomiso no estuvo expuesto al riesgo del valor de mercado y del flujo de efectivo asociado con las tasas de interés, ya que desde su constitución no ha tenido préstamos.

Riesgo crediticio

Durante los ejercicios 2020 y 2019, el Fideicomiso no estuvo expuesto de manera significativa al riesgo crediticio ya que no ha realizado operaciones de crédito importantes con terceros, solo ha otorgado présta-mos a dos de sus subsidiarias (Vertex Residencial Cuajimalpa y VHG Promotora Iztacalco) como se menciona más adelante, los cuales se consideran dentro del reconocimiento de las mismas a valor razonable con cambios en resultados.

Riesgo de liquidez

La Administración del Fideicomiso monitorea continuamente las proyecciones de flujo de efectivo y los requerimientos de liquidez, asegurándose de mantener suficiente efectivo e inversión con realización in-mediata para cumplir las necesidades operativas del Fideicomiso.
Los excedentes de efectivo del Fideicomiso se invierten en depósitos a plazos y títulos negociables, cuyos vencimientos o liquidez permiten flexibilidad para cubrir sus necesidades de efectivo.

Valor razonable de los instrumentos financieros

A continuación, se analizan los instrumentos financieros valuados 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.

Los únicos activos del Fideicomiso valuados a valor razonable con cambios en resultados son sus subsidiaras, derivado de la adopción anticipada de la excepción de consolidación que las modificaciones a IFRS 10 proporcionan a las entidades de inversión.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2020 son como sigue:

Activo	Valor razonable		Jerarquía del valor razonable	Técnica (s) de valuación y datos de entrada principales	Dato (s) de entrada no observables significativos
	31/12/20	31/12/19			
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	$ 446,219,559	$ 600,308,638	Nivel 2	Costos, excepto Vertex Residencial Cuajimalpa en el cual se utilizó “flujo de caja descontado”.	N/A

Las acciones de las subsidiarias del Fideicomiso no se negocian en mercados activos por lo que no se considera que sus valores razonables sean de Nivel 1. Todas las valuaciones se consideran de nivel dos, dado que los valores razonables fueron determinados utilizando técnicas de valuación. Estas técnicas de valuación maximizan el uso de información observable de mercado en los casos en que esté disponible y deposita la menor confianza posible en estimados específicos de la entidad. En estos casos, todas las variables relevantes para establecer el valor razonable de las subsidiarias son observables.

El criterio utilizado en la valuación es “estabilizado” y una vez hecho el análisis se les dio un valor razonable a los activos.

Para determinar el valor de cada activo inmobiliario, se utilizó el siguiente criterio de valuación:

-Hoteles, se consideran estabilizados cuando su construcción ha sido terminada y tengan la ocupación promedio de hoteles comparables en la misma zona o alcancen tres años de operación a partir de su apertura.
-Desarrollos Residenciales, se consideran estabilizados cuando se termina la construcción de la fase correspondiente o se tiene el 70% vendido de la fase correspondiente.
-Centros Comerciales / Edificios de Oficinas, se consideran estabilizados cuando alcanzan el 85% de ocupación (Prospecto).

Excepto por lo que se mencionó anteriormente, 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.

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. Costos: Los valores no observables corresponden a los precios de materiales y trabajos requeridos para reponer dicho activo.	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: Un ligero aumento en los precios de materiales daría lugar a un aumento significativo en su valor razonable, y viceversa.
Residencial	Flujos de efectivo	Dado el supuesto de que se	Un ligero incremento en el

Cuajimalpa	descontados (DCF)	pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos a través del tiempo, dan pie a una valuación por DCF.	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.
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.

Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Los activos netos atribuibles a los tenedores 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 fideicomitido 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 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 2020, el Patrimonio del Fideicomiso asciende a:

Certificados	Descripción	Importe
16,960,726	Representan los certificados bursátiles fiduciarios denominados como “Certificados de Capital de Desarrollo (CKD’s)”	$ 1,721,010,200

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso.

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Se menciona en la nota 800600

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para el patrimonio [bloque de texto]

El Fideicomiso reconoce las ganancias o pérdidas directamente en el patrimonio, por lo que presenta un estado de ingresos y gastos reconocidos y presenta un estado de cambios en el patrimonio.

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

La medición de ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para ingresos y gastos[bloque de texto]

Los ingresos y gastos deben ser reconocidos utilizando la base de acumulación o devengo

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

No Aplica

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

No Aplica

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34:

En cumplimiento con el artículo 33 Fracción II de la Circular Única de Emisoras, el Fideicomiso Irrevocable Número F/302791, emite sus estados financieros intermedios al 31 de diciembre de 2020, dichos estados financieros se encuentran proporcionados de acuerdo con la NIC 1, los cuales incluyen la siguiente información:

a)Un estado de situación financiera al final del periodo;
b)Un estado del resultado del periodo;
c)Un estado de cambios en el patrimonio del periodo;
d)Un estado de flujos de efectivo del periodo;
e)Notas, que incluyan un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa;
f)Información comparativa con respecto al periodo inmediatamente anterior, tal como se especifica en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, patrimonio, resultado neto o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y patrimonio

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

No se presenta ya que se optó por presentar el anexo 800500

Ciudad de México, a 05 de Mayo de 2021

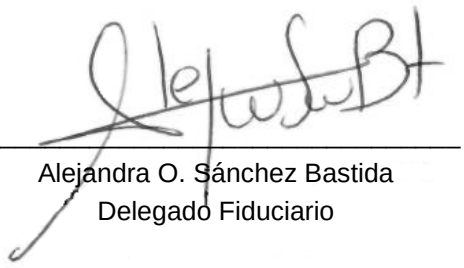
COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES
At'n.: C.P. Leonardo Molina Vázquez
Director General de Emisoras
Av. Insurgentes Sur #1971
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
Ciudad de México.

Ref: Información 4to. Trimestre 2020 Dictaminado
Fid/302791 HSBC México

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 trimestral, 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 fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte trimestral o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Se expide la presente certificación para los efectos legales a que haya lugar, en la Ciudad de México, a los 5 días del mes de mayo de 2021.

Atentamente,



Alejandra O. Sánchez Bastida
Delegado Fiduciario

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

Vertex Real Estate S.A. P.I. de C.V.
Av. Paseo de los Tamarindos 90 Torre 1, Piso 12, Arcos Bosques
Bosques de las Lomas México D.F., México, 05120
T +52 55 1105-2700 +52 55 1105-2705 F +5255 1105-2710

Mexico Distrito Federal a 30 de Abril de 2021.

Comision Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur 1971
Torre Sur, Piso 7
Col. Guadalupe Inn
Mexico DF 01020

Ref: FIDEICOMISO IRREVOCABLE HSBC NÚMERO F/302791. VERTEX Real Estate Fondo I

Reporte Anual. Información al 31 de Diciembre del 2020 Auditado

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a **los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos** contenida en el presente reporte anul, 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.

Cargo: Director General
Nombre: Ricardo Zuñiga Massieu

Cargo: Director de Finanzas
Nombre: Ricardo Zuñiga Massieu

Cargo: Director Jurídico
Nombre: Ricardo Zuñiga Massieu