[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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

Número de fideicomiso:

179424

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, fiduciario del Fideicomiso F/179424

Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2023.

Plazo y fecha de vencimiento

Plazo: 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días equivalentes a aproximadamente 120 (ciento veinte) meses contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial que equivalen a aproximadamente 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

Fecha de Vencimiento: 23 de diciembre de 2025.

Características de los títulos en circulación

Series de la emisión: una sola emisión

Clave de cotización: “VTX2CK 15”

Tipo de oferta

Oferta pública restringida.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 de fecha 15 de diciembre de 2015 (según el mismo el mismo haya sido o sea adicionado, suplementado o de cualquier forma modificado, de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso”), celebrado entre Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el “Fideicomitente”) y administrador (el “Administrador”), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el “Fiduciario”), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el “Representante Común”) de los Tenedores (conforme dicho término se define más adelante dentro del glosario del presente reporte anual).

Nombre del Fiduciario

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, ubicado en Torre Anseli, Avenida Revolución número 1267, Piso 11, Col. Los Alpes, Álvaro Obregón, C.P. 01010, Ciudad de México, México.

Fideicomitente:	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V. Av. Bosques de Alisos 58, piso Lobby, Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa; C.P. 05120, Ciudad de México, México.

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

Certificados Bursátiles en circulación

Al cierre de 2023, se tenían 113,790,537,785 (ciento trece mil setecientos noventa millones quinientos treinta y siete mil setecientos ochenta y cinco) certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal (los "Certificados Bursátiles" o Certificados").

Certificados Bursátiles en tesorería

No existen Certificados Bursátiles en tesorería.

Características relevantes de los activos inmobiliarios

A la fecha existen los siguientes activos inmobiliarios:

1. Residencial Maranta Dos: Proyecto Residencial que consta de dos torres residenciales en la Ciudad de México.
2. Dgo Guadiana: Proyecto de centro comercial en la ciudad de Durango.
3. Tijuana VRX: Crédito Mezzanine para el desarrollo de un centro comercial en la ciudad de Tijuana.
4. San Pancho Residencial: Proyecto Residencial de "second homes" en la localidad de San Pancho del estado de Nayarit.
5. San Pancho Hotel: Proyecto Hotelero de tipo "Boutique" en la localidad de San Pancho del estado de Nayarit.
6. St Regis: Proyecto Hotelero en la localidad de Punta Mita del estado de Nayarit.

Denominación del Representante Común de los tenedores de los títulos.

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

Depositario

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

Régimen Fiscal

Se espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

Asimismo, no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos del artículo 13 de la LISR, en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso", de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2018, por lo tanto, las partes convienen en observar lo siguiente:

a) El Fiduciario a través del Administrador o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, con el objeto de evidenciar, que los ingresos pasivos generados en un ejercicio fiscal representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio.

Para efectos de lo anterior, se consideran ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2019.

El 90% de ingresos pasivos anteriormente referido, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal del que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el resultado obtenido se multiplicará por cien y se expresará en porcentaje.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

b) El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de manera mensual representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo mensual.

En caso de que en algún periodo del ejercicio no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Administrador y el Fiduciario deberá efectuar el pago provisional correspondiente, con los recursos que se encuentren en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de Certificados Serie A así como la Cuenta de Distribuciones de la Serie Subsecuente, y a partir del mes inmediato posterior al que corresponda el pago provisional efectuado y hasta el último día del ejercicio fiscal respectivo, ya no será aplicable lo previsto en la citada fracción I de la regla 3.1.15., y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR (“Actividades Empresariales a Través de un Fideicomiso”).

El por ciento de los ingresos pasivos antes referidos, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que se refiere el pago provisional de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo periodo; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Titulo II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

c) El Administrador deberá proporcionar a los Fideicomisarios la información necesaria para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

d) Si bien, el Fideicomiso tendrá ingresos pasivos conforme a la Regla 3.1.15., en caso de que el Fideicomiso obtenga, de manera directa o indirecta, ingresos diversos a los antes indicados (i.e. enajenación de inmuebles), es posible que considerando estos últimos ingresos, no se logre alcanzar el porcentaje del 90% de ingresos pasivos del Fideicomiso de conformidad con lo indicado en la citada Regla 3.1.15., durante el ejercicio fiscal de que se trate, en estos casos deberá ser considerado como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR.

En este caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para determinar en los términos del Título II de la LISR, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta de los Tenedores las obligaciones señaladas en la LISR, incluso la de efectuar pagos provisionales, tal como lo dispone el artículo 13 de la LISR. Asimismo, los Tenedores deberán acumular dicho resultado fiscal en la proporción que les corresponda conforme a lo estipulado en este Contrato y considerando lo señalado en el artículo 13 de la LISR y demás disposiciones aplicables, pudiendo acreditar los pagos provisionales en la misma proporción.

e) El Fiduciario deberá expedir a los Tenedores, en su caso, el comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

f) El Fideicomiso está registrado ante el Servicio de Administración Tributaria con el nombre de “Fideicomiso Irrevocable Número F/179424” y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes a efectos de dar cumplimiento a las disposiciones fiscales vigentes, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire en torno al presente Contrato y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado nombre.

g) Las Partes reconocen que, cuando así lo señalen las disposiciones fiscales, el cumplimiento de las obligaciones del orden fiscal que en su caso llegarán a derivarse del Fideicomiso a, con cargo del Fideicomiso, serán responsabilidad exclusiva de cada

Fideicomisario, quien en este acto exime al Fiduciario de toda responsabilidad por el cumplimiento de dichas obligaciones y se obliga a acreditar razonablemente al Fiduciario el cumplimiento de tales obligaciones de manera periódica.

h) Las Partes acuerdan que cualesquiera impuestos u otras cargas fiscales (incluyendo sin limitar, cualquier impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado o impuestos similares recaudados a través de una retención o de cualquier forma), así como cualquier trámite fiscal que deba llevarse a cabo ante el Servicio de Administración Tributaria o ante las autoridades fiscales correspondientes, ya sean pagaderas o presentados ahora o en el futuro, que deban ser retenidos, pagados, enterados o presentados por el Fiduciario en los términos de la legislación aplicable en relación con la celebración, cumplimiento, registro y terminación del Contrato de Fideicomiso y cualquier otro convenio, contrato, documento o instrumento que se celebre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o respecto del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo respecto de la realización de Distribuciones, Distribuciones a Tenedores de Certificados Serie A, Distribuciones de la Serie Subsecuente, Reembolso o cualquier otro pago realizado al amparo del presente Contrato de Fideicomiso), serán calculados por el Administrador y retenidos, enterados o presentado por el Fiduciario en el entendido que ningún momento el Fiduciario será responsable de calcular o enterar cualquier impuesto contribución o derecho, salvo que medie instrucciones del Administrador, y siempre y cuando el Fiduciario reciba de los Fideicomisarios los fondos para cumplir con el pago de las contribuciones que se causen, o bien, pueda disponer del Patrimonio del Fideicomiso.

i) Las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras cargas fiscales en la medida que la legislación aplicable imponga dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras cargas fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por cuales quiera de dichas retenciones.

j) En caso de que algún Fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho Fideicomisario, el cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario y en su caso al Indeval y deberá proporcionarle toda la información que resulte necesaria.

k) Si por cualquier motivo las autoridades fiscales requieren al Fiduciario el pago de cualquier contribución como consecuencia del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá informarlo a los Fideicomisarios dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del requerimiento por parte de la autoridad fiscal de que se trate, a efecto de que los Fideicomisarios realicen los actos y pagos necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones o inicie las acciones necesarias para evitar el pago demandado, de ser necesario mediante la constitución de cualquier garantía necesaria. En caso que los Fideicomisarios no cumplan con dicha obligación y el Fiduciario sea requerido por las autoridades fiscales para realizar el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que los Fideicomisarios hubieren iniciado las acciones necesarias para evitar el pago (mediante la constitución de cualquier garantía necesaria), y dará aviso por escrito a los Fideicomisarios dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago. En dicho supuesto, los Fideicomisarios se obligan a reembolsar al Fideicomiso todas las cantidades pagadas por el Fiduciario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha del desembolso.

l) El Fiduciario podrá incurrir en gastos, de cualquier naturaleza, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, en relación con el cumplimiento de cualquier obligación fiscal que resulte a su cargo por virtud del cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

m) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, el régimen fiscal podría cambiar durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, ya sea, entre otros supuestos, por las características de los ingresos que perciba o por alguna reforma que efectúe la autoridad fiscal, por lo que los Tenedores deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

Dictamen valuatorio.

Esta información está incluida en el anexo a este reporte e incluye los Valuación realizada por 414 Capital Inc.

Especificación de las características de los títulos en circulación.

Clase: VTX2CK

Serie: 15

Tipo: Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Bolsa en que se encuentra registrada: Bolsa Mexicana de Valores

Inscripción en el Registro Nacional de Valores

Los Certificados Bursátiles VTX2CK 15 se encuentran inscritos con el número 0181-4.15-2015-009 en el Registro Nacional de Valores y están listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV").

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

El presente Reporte Anual, así como los demás Documentos de la Emisión, también podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx, así como en la página del Fiduciario www.banamex.com.mx.

Autorización para su publicación CNBV 153/6076/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015.

La leyenda

Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Denominación de la institución fiduciaria:

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

Fideicomitente:

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

Fideicomisarios en primer lugar:

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

Fideicomisarios en segundo lugar:

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

Fideicomisarios en tercer lugar:

No aplica

Otros Fideicomisarios:

No aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

Clave de cotización:

VTX2CK

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

El patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, sin duplicar, el" Patrimonio del Fideicomiso"):

(a)la Aportación Inicial;
(b)el Monto de la Emisión Inicial; así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital
(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 6.4 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 de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso;

(h)todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el, Contrato de Fideicomiso;

(i)los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

(j)todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

No existe obligación de pago de principal, ni de intereses, a los Tenedores. Únicamente se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles suficientes que integren el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y los Socios no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los Certificados Bursátiles, salvo en el caso del Fiduciario con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer Distribuciones bajo los Certificados Bursátiles, los Tenedores de estos no tendrán derecho de reclamar al Fideicomitente, al Representante Común y/o al Fiduciario ni a sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos afectados al Fideicomiso.

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

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

Subordinación de los títulos, en su caso:

No existen series subordinadas.

Lugar y forma de pago:

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

En caso de que el Indeval no reciba la totalidad de los recursos por parte del Representante Común o del Fiduciario, según corresponda, en la fecha en que se haya anunciado la entrega de Distribuciones, no estará obligado ni será responsable de entregar el Título o la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

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

Depositario:

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

Régimen fiscal:

El 11 de diciembre de 2020 en Asamblea de Tenedores se aprobó la propuesta del Administrador para modificar el régimen fiscal actual del Fideicomiso, para convertirlo de un FICAP, a un fideicomiso transparente, trayendo beneficios fiscales tanto para los Tenedores, como para el propio Administrador. Derivado de lo anterior, se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realicen actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores. El Fideicomiso no está obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos del Artículo 13 de la LISR, en la medida que se cumplan los requisitos establecidos en la Fracción I de la Regla 3.1.15 “Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso”, de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020.

En su caso, dictamen valuatorio:

Esta información está incluida en el anexo a este reporte e incluye los Valuación realizada por 414 Capital Inc.

Serie [Eje]	serie
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	VTX2CK
Serie	15
Tipo	Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Clave de pizarra	VTX2CK15
Monto total	2,492,112,888.48
Número de valores	113,790,537,785
Valor nominal	0
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Plazo	3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días equivalentes a aproximadamente 120 (ciento veinte) meses contados a partir de su fecha de emisión Inicial que equivalen a aproximadamente 10(diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.
Fecha de vencimiento	2025-12-23
En su caso, número de series en que se divide la emisión	Única Serie
En su caso, número de emisión correspondiente	Única Emisión
Observaciones	La cantidad expresada en la presente tabla se encuentra en Pesos.

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Periodo que se presenta:

2023-01-01 al 2023-12-31

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual 1

[412000-NBIS2] Portada reporte anual 2

[413000-NBIS2] Información general 15

Glosario de términos y definiciones: 15

Resumen ejecutivo: 29

Factores de riesgo: 42

Otros valores emitidos por el fideicomiso: 65

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: 65

Destino de los fondos, en su caso: 65

Documentos de carácter público: 66

[416000-NBIS2] Estructura de la operación 67

Patrimonio del fideicomiso: 67

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos: 67

Contratos y acuerdos: 70

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones: 135

Valuación: 136

Comisiones, costos y gastos del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones: 139

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores: 147

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: 148

[420000-NBIS2] La fideicomitente 150

Historia y desarrollo de la fideicomitente: 150

Actividad Principal: 150

Canales de distribución: 151

Patentes, licencias, marcas y otros contratos: 151

Principales clientes: 151

Legislación aplicable y situación tributaria: 151

Recursos humanos: 152

Desempeño ambiental: 152

Información de mercado: 152

Estructura corporativa: 152

Descripción de los principales activos: 153

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: 153

Acciones representativas del capital social: 154

Dividendos: 154

Reestructuraciones societarias, en su caso.: 154

Administradores y tenedores de los certificados: 154

Estatutos sociales y otros convenios: 166

Auditores externos de la fideicomitente: 168

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente: 169

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso 170

Información financiera seleccionada del fideicomiso: 170

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso: 174

Informe de créditos relevantes del fideicomiso: 185

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso): 185

Resultados de la operación del fideicomiso: 185

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso: 186

Control Interno del fideicomiso: 186

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente 188

Información financiera seleccionada de la fideicomitente: 188

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente: 190

Resultados de la operación de la fideicomitente: 191

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la fideicomitente:.....191

Control interno de la fideicomitente: 191

[432000-NBIS2] Anexos 194

[413000-NBIS2] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Glosario de Términos y Definiciones

"Acta de Emisión" significa el acta de emisión de los Certificados Bursátiles emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital suscrita por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso.

"Activos de Inversión" significa cualquiera de los siguientes activos: (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii) deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles, así como los derechos litigiosos derivados de dichos créditos), y (iv) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iii) anteriores.

"Administrador" significa Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, o cualquier administrador que lo sustituya en dicho carácter.

"Administrador Sustituto" significa un administrador sustituto que cumpla con los Requisitos del Administrador Sustituto y que haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración.

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

"Apoderado" tiene el significado que se le atribuye en los Términos y Condiciones de Administración de conformidad con el Anexo D del Contrato de Fideicomiso.

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

"Aportación Mínima Inicial" significa la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial a ser realizada por el Fiduciario por un monto igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión.

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

"Asamblea Inicial" A partir de que se realizó la Fecha de Emisión Inicial, y en todo caso con anterioridad a la fecha en que se realizó la primer Inversión conforme a lo establecido en el Contrato del Fideicomiso, el Fiduciario convocó a una asamblea (la "Asamblea Inicial"), de conformidad con lo establecido en el inciso, (f) de la Clausula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Auditor Externo" significa el auditor externo contratado por el Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio e independiente del Administrador y del Fiduciario.

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

"Autorizaciones Requeridas" significa, con respecto de cada Inversión, la autorización de la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico según se requiera de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

"Calendario de Compromisos de Inversión" significa el calendario tentativo de inversión, en el cual se establecen los plazos en los que el Administrador estima se deberán realizar las Inversiones así como las Desinversiones, en uno y otro caso, de conformidad con las instrucciones del Administrador. Véase Apartado *"I. Información General – 2. Resumen Ejecutivo"* del Prospecto y de este Reporte Anual.

"Caso de Incumplimiento" significa que ocurra cualquiera de los siguientes casos:

1. que el Monto de Inversión Comprometido no represente por lo menos el 30% del Monto Destinado a Inversiones dentro de los 2 (dos) años siguientes a la Fecha de Emisión Inicial;

2. que ocurra una Causa de Remoción del Administrador;

3. que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso;

4. que los Funcionarios Clave dejen de cumplir de manera significativa con sus obligaciones establecidas en la Cláusula 9 de los Términos y Condiciones de Administración, según sea confirmado por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable; o

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

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

- que el Administrador o los Funcionarios Clave incurran en actos con dolo, mala fe, o negligencia grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, en la medida en que dichos actos resulten en un Efecto Adverso Significativo sobre los Certificados Bursátiles o el Fideicomiso y el Administrador o los Funcionarios Clave no subsanen dichos actos dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Comité Técnico, el Fiduciario o el Representante Común notifiquen al Administrador la sentencia en primera instancia emitida por un tribunal jurisdiccional competente, en la que se determine la existencia de dichos actos;

- que el Administrador o los Funcionarios Clave incumplan con sus obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso o en los Términos y Condiciones de Administración, en la medida en que dicho incumplimiento resulte en un Efecto Adverso Significativo sobre los Certificados Bursátiles o el Fideicomiso y el Administrador o los Funcionarios Clave no subsanen dicho incumplimiento dentro de los 6 (seis) meses siguientes a la fecha en que el Fiduciario, el Comité Técnico o el Representante Común notifiquen al Administrador la sentencia en primera instancia emitida por un tribunal jurisdiccional competente, en la que se determine la existencia de dichos incumplimientos; y

- que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Administrador.

"Certificados" o "Certificados Bursátiles" significa conjuntamente, los títulos de crédito al portador denominados Certificados Bursátiles fiduciarios inmobiliarios, sin expresión de valor nominal, emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el Título de conformidad con lo previsto en los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV.

"Circular Única" significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas hayan sido o sean modificadas.

"CNBV" significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

"Co-Inversionista Terceros" significa aquellas Personas con las cuales, previa instrucción del Administrador, el Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones, conjuntamente y de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso.

"Comisión por Desempeño" significa la referencia colectiva a los pagos que se deban hacer al Administrador conforme a los incisos (iii) y (iv) de la Cláusula 10.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

"Comité Técnico" significa aquel comité técnico establecido de conformidad con el Artículo 80 de la LIC que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

"Competidor" significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) cuyas actividades representen, durante cualquier periodo, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que representen una competencia con respecto de las actividades del Fideicomiso o del Administrador y sus Afiliadas, en cada caso, según lo determine el Administrador; en el entendido, que (i) no se considerarán "competidores" a las empresas que califiquen como "administradoras de fondos para el retiro" ni como "sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro" en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes, (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de haber adquirido certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por otro fideicomiso emisor, y (iii) un miembro del Comité Técnico no será considerado como Competidor del Fideicomiso por el solo hecho de que dicho miembro haya sido también designado miembro del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles, considerados como certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

"Compromiso del Administrador" significa la obligación del Administrador de invertir, o a causar que sus Socios inviertan, un monto equivalente al 3% (tres por ciento) del Monto de Inversión de cada Inversión que el Fiduciario realice en los términos del Contrato de Fideicomiso.

"Compromiso por Certificado" significa el número de Certificados a ser emitidos en una Emisión Adicional que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente.

"Compromisos Restantes de los Tenedores" significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión, menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Capítulo VII del Contrato de Fideicomiso (pero excluyendo cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso); en el entendido, que el Administrador deberá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier de que un Tenedor no cumpla con una Llamada de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma); en el entendido, además, que el Administrador revisará dichos ajustes con el Auditor Externo.

"Compromiso Vinculante" significa, con respecto de cualquier Inversión, cualquier contrato o convenio celebrado por el Fideicomiso o por cualquier Sociedad Promovida que sea legalmente exigible, conforme al cual el Fideicomiso, directamente o

indirectamente a través de una Sociedad Promovida, haya quedado obligado a realizar una Inversión o a celebrar Contratos de Inversión con un tercero en un plazo determinado.

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

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

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

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

"Contrato" o "Contrato de Fideicomiso" significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, de fecha 10 de diciembre de 2015, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento. El cual celebró el 20 de diciembre de 2019 el primer convenio modificatorio.

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

"Contrato de Operación" significa el contrato de operación a ser celebrado con un Socio Operador para realizar la Inversión descrita en el Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador en dicha Inversión.

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

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

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

"Criterios de Elegibilidad" significa los criterios propuestos por el Administrador y con los cuales deberán cumplir todas las Inversiones. Véase Apartado "*2). Estructura de la Operación — b) Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones"* del Reporte Anual.

"Cuenta de Flujos" significa una subcuenta de la Cuenta General en la que el Fiduciario recibirá los Flujos de las Inversiones y Desinversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3 (d) del Contrato de Fideicomiso.

"Cuenta de Inversiones" significa una subcuenta de la Cuenta General en la que se depositarán los montos necesarios para hacer Inversiones y otras aplicaciones de recursos de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

"Cuenta del Administrador" significa la cuenta en Pesos abierta y mantenida por el Administrador a nombre del Administrador en Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, número 0228529596, CLABE 072180002285295968, Beneficiario Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en los Términos y Condiciones de Administración.

"Cuenta General" significa la cuenta en Pesos abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con el Capítulo X del Contrato de Fideicomiso, en Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, número 559220, CLABE 002180087005592205,Fideicomiso F/179724, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario podrá abrir una sub-cuenta de la Cuenta General en Dólares.

"Cuenta para Llamadas de Capital" significa una Sub-cuenta de la Cuenta General en la que el Fiduciario recibirá los montos derivados de las Llamadas de Capital de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3 (b) del Contrato de Fideicomiso.

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

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

"Día Hábil" significa cualquier día excepto sábados, domingos, y cualquier otro día en que las oficinas principales de los bancos comerciales ubicados en México estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.

"Distribuciones" significa, con respecto a cada Fecha de Distribución, los pagos que realizará el Fiduciario en dicha Fecha de Distribución de conformidad con la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Documentos de la Emisión" significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, a los Términos y Condiciones de Administración, al Título, el Acta de Emisión y a todos los anexos de dichos contratos, según sean modificados, renovados, prorrogados, reformulados o adicionados en cualquier momento.

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

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

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

"Emisión Adicional" significa las emisiones adicionales de Certificados conforme al mecanismo de Llamadas de Capital sujetas a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV que el Fiduciario llevará a cabo de conformidad con el Capítulo VII del Contrato de Fideicomiso.

"Emisión Inicial" significa la primera emisión de Certificados, que se llevó a cabo en la Fecha de Emisión Inicial, al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

"Emisiones" significa, colectivamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de Certificados que lleve a cabo el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

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

"Endeudamiento" significa el conjunto de pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) de conformidad con la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

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

"Fecha de Emisión Inicial" significa el Día Hábil en que los Certificados de la Emisión Inicial sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión.

"Fecha de Registro" significa la fecha identificada como fecha de registro en la Llamada de Capital respectiva.

"Fecha Ex-Derecho" significa la fecha que sea 2 (dos) Días Hábiles previos a la Fecha de Registro que corresponda.

"Fecha Límite de Suscripción" significa la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional.

"Fecha de Terminación" significa la fecha en la que todos los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso hayan sido desinvertidos y el producto de dicha desinversión haya sido distribuido por el Fiduciario a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

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

"Fideicomiso" significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso

"Fideicomiso F/302791" significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/302791 de fecha 10 de marzo de 2011, celebrado entre Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente y administrador, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como representante común; y por virtud del cual se emitieron los certificados de capital de desarrollo identificado con clave de pizarra VERTEXCK 11.

"Fideicomitente" significa Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.

"Fiduciario" significa Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso.

"Fines del Fideicomiso" significa los fines del Fideicomiso descritos en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador que sean entregadas al Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso, invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la

Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4 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 o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión) que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores.

"Flujos" significa, respecto de cada Inversión, los recursos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario en la Cuenta de Flujos respecto de dicha Inversión de conformidad con la Cláusula 10.2 (d) del Contrato de Fideicomiso, ya sea por medio de pagos de intereses, pagos de principal, amortizaciones, distribuciones, pagos de dividendos, o como resultado de la Desinversión de dichas Inversiones.

"Funcionarios Clave" significa los señores Ricardo Zúñiga Massieu y Héctor Sosa Herrera, y cualquier otra persona que sea designada con tal carácter conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

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

"Gastos Continuos" significa todos y cada uno de (i) los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (ii) reservas y pagos para gastos, contingencias y adeudos (incluyendo la Contraprestación por Administración), (iii) adeudos del Fideicomiso, (iv) Inversiones, Compromisos Vinculantes, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado, comprometido o reservado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión (v) Inversiones de Seguimiento, y (vi) las obligaciones de indemnización del Fideicomiso, así como todos los pagos de IVA relacionados con los anteriores.

"Gastos de Emisión" significa, respecto de cualquier Emisión que lleve a cabo el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, (a) tratándose de la Emisión Inicial, los Gastos de la Emisión Inicial, y (b) tratándose de cualquier Emisión Adicional y/o Reapertura, todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de dicha Emisión Adicional, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario en relación con dicha Emisión Adicional, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados de dicha Emisión Adicional en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por la sustitución del Título para evidenciar los Certificados de dicha Emisión Adicional, (iv) los gastos por los trámites de actualización en relación con dicha Emisión Adicional, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha Emisión Adicional, (vi) en su caso, las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador en relación con dicha Emisión Adicional, y (vii) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

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

"Gastos de la Emisión Inicial" significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que evidencia los Certificados de la Emisión Inicial, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados en la Emisión Inicial, (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el contrato de colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados al Fideicomiso, al Administrador y/o al Intermediario Colocador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión

Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados de la Emisión Inicial, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

"Gastos de Mantenimiento" significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la Emisión, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener el registro y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo, (iv) los honorarios del Valuador Independiente, así como los gastos incurridos derivados de las valuaciones a que se refiere la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso, (v) los honorarios de los auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que le den servicio al Administrador o que hayan asesorado al Administrador, al Fideicomiso, al Representante Común o a cualquiera de las Sociedades Promovidas, (vi) los gastos incurridos por el Administrador en relación con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración, incluyendo, sin limitación, viáticos gastos de viaje, gastos incurridos para generar oportunidades de Inversión, cuotas para asistir o patrocinar eventos en los cuales se puedan generar oportunidades de Inversión o de Desinversión, cuotas anuales de Asociaciones relevantes que asistan al Administrador en generar oportunidades de Inversión o de Desinversión y demás gastos del Administrador incurridos en relación con inversiones potenciales (ya sea que las mismas sean o no consumadas), y con la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de cualquier inversión, todos los gastos del Administrador derivados del pago de impuestos, de litigios, de indemnizaciones y gastos derivados de seguros; en el entendido, que el Administrador, sus Afiliadas o subsidiarias, o cualquier tercero podrán incurrir estos gastos por adelantado y el Administrador podrá solicitar su reembolso al Fiduciario por escrito de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(a)(iii)(2) del Contrato de Fideicomiso, (vii) todos los gastos de terceros derivados de la elaboración de los Reportes y demás obligaciones de entrega de información por parte del Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme a el Contrato de Fideicomiso, (ix) los gastos derivados de la Reserva de Gastos Especiales, (x) los costos y cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, aquellas indemnizaciones a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, y (xi) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; en el entendido, que el término "Gastos de Mantenimiento" no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, la Contraprestación por Administración, la Comisión por Desempeño, ni los Gastos de Inversión.

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

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

"Inversión" significa una inversión en Activos de Inversión que realice el Fideicomiso, a través de una Sociedad Promovida que, directa o indirectamente (incluyendo sin limitación, a través de otra Sociedad Promovida), invierta en Activos de Inversión de conformidad con los términos del Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso.

"Inversión de Seguimiento" significa cualquier Inversión adicional por parte del Fideicomiso en una Inversión existente para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente.

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

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

de Fideicomiso en el entendido, además, que en ningún caso se llevarán inversiones en actividades que (i) faciliten el manejo de recursos de procedencia ilícita, (ii) promuevan el financiamiento a actividades criminales y/o terroristas o cualquier otra conducta ilegal o ilícita; (iii) no cumplan con las leyes ambientales, (iv) se dediquen a juegos y apuestas, (v) involucren a personas políticamente expuestas, o (vi) no otorguen certeza jurídica, regulatoria o política.

"Inversionista Aprobado" significa cualquiera inversionistas mexicanos que sean considerados como inversionistas institucionales o calificados para girar instrucciones a la mesa y que califiquen conforme a la Ley Aplicable como cualquier de los siguientes:: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y (v) una sociedad de inversión que, y cualquier otra Persona cuya deuda, se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.

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

"Ley Aplicable" significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

"LGSM" significa la Ley General de Sociedades Mercantiles, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

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

"LIC" significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

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

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

"Llamada de Capital" significa el requerimiento por parte del Fiduciario a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los fines previstos en la Cláusula 7.1 (a) del Contrato de Fideicomiso.

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

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

"México" significa los Estados Unidos Mexicanos.

"Monto Acumulado de las Emisiones" significa, en cualquier fecha de determinación, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de las Emisiones llevadas a cabo por el Fiduciario a dicha fecha de determinación de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

"Monto Bruto Destinado a Inversiones" significa el monto que, en la Fecha de Emisión Inicial, resulte de restar (a) al Monto Máximo de la Emisión, (b) los Gastos de la Emisión Inicial.

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

"Monto Destinado a Inversiones" significa, en la Fecha de Emisión Inicial, (a) los Recursos Netos de la Emisión Inicial, más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores, menos (c) la Reserva de Administración, la Reserva de Gastos y la Reserva de Gastos Especiales; en el entendido, que posteriormente a cada Llamada de Capital, el Monto Destinado a Inversiones será modificado por el Administrador, mediante notificación previa y por escrito para el Representante Común y al Fiduciario, conforme a lo siguiente, (i) los Recursos Netos de las Emisiones a dicha fecha, más (ii) los Compromisos Restantes de los Tenedores a dicha fecha, menos (iii) la Reserva de Administración, la Reserva de Gastos y la Reserva de Gastos Especiales.

"Monto de la Emisión Inicial" significa el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.

"Monto Máximo de la Emisión" significa hasta $3,046,000,000.00 (tres mil cuarenta y seis millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido, que el monto de la Emisión Inicial (el cual deberá ser equivalente al monto de la Aportación Mínima Inicial) y de la Emisiones Adicionales que se realicen con motivo de las Llamadas de Capital conforme al Contrato de Fideicomiso, no deberán exceder del Monto Máximo de la Emisión; y en el entendido, además, que la Aportación Inicial no computará para los efectos de calcular el Monto Máximo de la Emisión. El Monto Máximo de la Emisión será ampliado cuando se efectúe una Reapertura de conformidad con el inciso (c) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Monto Total Invertido" significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de los montos que hayan efectivamente desembolsados de la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que una vez llevada a cabo una Emisión Adicional, los Recursos Netos de las Emisiones que se encuentren depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital (excluyendo montos desembolsados para constituir las Reservas) se convertirán en parte del Monto Total Invertido; en el entendido, que cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas como parte del Monto Total Invertido para efectos de la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Monto Total Invertido Actual" significa, con respecto a cualquier fecha de determinación, la suma de (a) los montos que hayan sido transferidos de la Cuenta General y/o de la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta de Inversiones para realizar Inversiones conforme a lo establecido en la Cláusula 10.3 del Contrato de Fideicomiso cuyas Inversiones no hayan sido totalmente Desinvertidas en dicha fecha de determinación, más (b) los montos que hayan sido comprometidos a Inversiones.

"Normas Internacionales de Información Financiera" significa las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*).

"Pago Preferente" significa el monto distribuible a los Tenedores conforme al inciso (a) (ii) de la prelación de pagos prevista en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Parte Controladora" significa inicialmente el Administrador, y en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, el Representante Común actuando de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores y solamente hasta en tanto sea designado un Administrador Sustituto.

"Patrimonio del Fideicomiso" significa (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital;(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 6.4 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 de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

"Periodo de Inversión" significa el periodo que comienza en la Fecha de Emisión Inicial y termina en la fecha que sea el cuarto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 23 de diciembre de 2019); en el entendido, que en caso de que se extienda el Periodo de Inversión por un año adicional conforme a la Cláusula 6.5, el Periodo de Inversión terminará en la fecha que sea el quinto aniversario de la Fecha de Emisión Inicial (es decir, el 23 de diciembre de 2020).

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

"Persona Independiente" significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, de que la independencia se calificará respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador. Por consiguiente, dicha Persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos:

- los directivos relevantes o empleados de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador, así como sus comisarios; en el entendido, que dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; o

- cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando (según dichos términos se definen en la LMV) en las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador, o en alguna de las personas morales del grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador; o

- los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de las Sociedades Promovidas, el Fideicomitente o el Administrador; o

- clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador; en el entendido, que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador (según sea el caso) representen más del 10% de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 meses anteriores a la fecha de nombramiento; y en el entendido, además, que un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% de los activos de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador (según sea el caso) o de su contraparte; o

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

- cualquier persona que haya prestado el servicio de auditor externo de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente o del Administrador, o como auditor externo de cualquier entidad que forme parte del mismo grupo corporativo de cualquiera de ellos, dentro de los 12 meses anteriores a su designación.

"Persona Pre-Aprobada" significa en el siguiente orden de prelación (i) Héctor Sosa Herrera, y (ii) Fernando Alfonso Delgado Ríos, y cualquier otra persona que sea designada con tal carácter conforme a los Términos y Condiciones de Administración.

"Persona Relacionada" significa, respecto de cualquier Persona, Sociedad Promovida, fideicomisos o cualquier otro vehículo equivalente sobre las cuales el Fideicomiso realice Inversiones, el Fideicomitente, el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones:

- Las Personas que controlen o tengan influencia significativa en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenece dicha Persona, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio;
- Las Personas que tengan poder de mando en una persona moral que forme parte de un grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicha Persona;
- El cónyuge, la concubina o el concubinario y las Personas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) y (b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios;
- Las personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicha Persona; o
- Las personas morales sobre las cuales alguna de las Personas a que se refieren los incisos (a) a (c) anteriores, ejerzan el control o influencia significativa (según dichos términos se definen en la LMV);
- Cualquier vehículo de inversión (i de cualquier otra naturaleza) que sea administrador por los ejecutivos principales del Administrador.

"Pesos" y "$" significan la moneda de curso legal en México.

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

"Proveedor de Precios" significa Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., quien fungirá como el proveedor de precios autorizado por la CNBV y llevará a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles.

"Proveedores Pre-Aprobados" significan los proveedores que se mencionan en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo L.

"Reapertura" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (c) de la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Recursos Netos de la Emisión Inicial" significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial menos los Gastos de la Emisión Inicial.

"Recursos Netos de las Emisiones" significa, en cualquier fecha de determinación, el monto resultante de restar el Monto Acumulado de las Emisiones a dicha fecha de determinación, menos los Gastos de Emisión de cada una de las Emisiones llevadas a cabo por el Fiduciario a dicha fecha de determinación.

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

"Reporte de Distribuciones" significa el reporte preparado por el Administrador, con por lo menos 6 (seis) días naturales de anticipación a cada Fecha de Distribución en términos del Contrato de Fideicomiso y en el cual se establezca que (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 10.4, del Contrato de Fideicomiso con base en el orden de prelación establecido en la misma, y (ii) la cuenta bancaria e información de transferencia necesaria para realizar las Distribuciones correspondientes.

"Reporte Mensual" significa el reporte preparado por el Administrador dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso.

"Reporte Trimestral" significa el reporte trimestral a ser preparado por el Administrador y entregado al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios, en los términos señalados en el Contrato de Fideicomiso, el cual deberá contener la información prevista en la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

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

"Representante Común" significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores.

"Requisitos del Administrador Sustituto" significa los siguientes requisitos con los que el Administrador Sustituto o sus principales ejecutivos deberán cumplir:

a. tener una experiencia de al menos 10 (diez) años administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones,
b. tener una buena reputación reconocida a nivel nacional e internacional,
c. tener la capacidad económica para cumplir con los compromisos de inversión del Administrador, incluyendo los montos que ya hayan sido invertidos por el Administrador, y
d. tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como Administrador Sustituto.

"Requisitos para Endeudamiento" significa los requisitos con los que deberán cumplir los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas). Véase Apartado *"2) Estructura de la Operación — Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones"* del presente Reporte Anual.

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

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

"Reserva de Gastos Especiales" significa una reserva que será utilizada para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones que soliciten los Miembros Independientes del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

"Reservas" significa, colectivamente, la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración.

"Retorno de Capital" significa el monto distribuible a los Tenedores conforme al párrafo (a) (i) de la prelación de pagos prevista en la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso.

"RNV" significa el Registro Nacional de Valores.

"Sesión Inicial" significa la sesión inicial del Comité Técnico que debió tener lugar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, en donde se discutan y, en su caso, aprueben los puntos previstos en el inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Sociedad Promovida" significa cualquier sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada constituida o creada conforme a la legislación mexicana cuyas acciones o partes sociales no se encuentren listadas en bolsa, o en cualquier fideicomiso, a través de la cual el Fiduciario, directa o indirectamente (incluyendo, sin limitación, a través de otra Sociedad Promovida), invertirá en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV.

"Socio Operador" significa, con respecto de cada Inversión, el desarrollador inmobiliario que en su caso sea señalado en el Memorándum de Inversión correspondiente a dicha Inversión y que celebre un Contrato de Operación con la Sociedad Promovida precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en dicho Memorándum de Inversión, según se describe en el Capítulo IX del Contrato de Fideicomiso.

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

"Socio Director General" significa el señor Ricardo Zúñiga Massieu.

"Socios Directores" significa el señor, Héctor Sosa Herrera.

"Socios" significa Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de C.V. y MREG México, S. de R.L. de C.V., así como sus respectivos accionistas y socios, según sea el caso.

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

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

"Términos y Condiciones de Administración" significan los términos y condiciones de administración, en el que se establecen las obligaciones del Administrador, adicionales a aquellas contenidas en el Contrato de Fideicomiso. Los Términos y Condiciones de Administración se agregan como Anexo 7 al Prospecto.

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

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

"Valuador Independiente" significa 414 Capital Inc., quien fungirá como valuador independiente del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 11.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Vehículo Paralelo" significa el vehículo por el cual, durante el Periodo de Inversión cualquier subsidiaria o Afiliada del Fideicomitente podrá invertir conjuntamente con el Fideicomiso, ya sea directa o indirectamente en las Sociedades Promovidas.

Resumen ejecutivo:

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

Partes

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

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
VERTEX REAL ESTATE	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.	Fideicomitente
VERTEX REAL ESTATE	Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., o cualquier administrador que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso	Administrador
citibanamex	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria.	Fiduciario
CREDIT SUISSE	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Intermediario Colocador
MONEX	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común

La Operación

El propósito de la operación es la constitución de un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que financiará el plan de negocios del Fideicomitente, esto es, financiar la inversión, en Sociedades Promovidas que a su vez inviertan en Activos de Inversión de conformidad con lo previsto en los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de hasta 6,092,000 (seis millones noventa y dos mil) de Certificados Bursátiles bajo el esquema de Llamadas de Capital. Para instrumentar lo anterior, Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como Fideicomitente, celebró un contrato de fideicomiso irrevocable con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de Representante Común (ver Apartado "*2. Estructura de la Operación – 4. Contratos y Acuerdos –Resumen del Contrato de Fideicomiso* –del presente Reporte Anual). En dicho contrato se prevé como fin, entre otras cosas, que el Fiduciario emita, de conformidad con la LMV, los Certificados Bursátiles para ser ofrecidos al público inversionista.

a. El Fiduciario realizó la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual o superior al 20% del Monto Máximo de la Emisión y los Tenedores deberán de adquirir en la Fecha de Emisión Inicial la Aportación Mínima Inicial.

b. El Fiduciario, sujeto a que se lleve a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, podrá llevar a cabo emisiones adicionales de Certificados conforme al mecanismo de Llamadas de Capital previstas en el Contrato de Fideicomiso hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión,

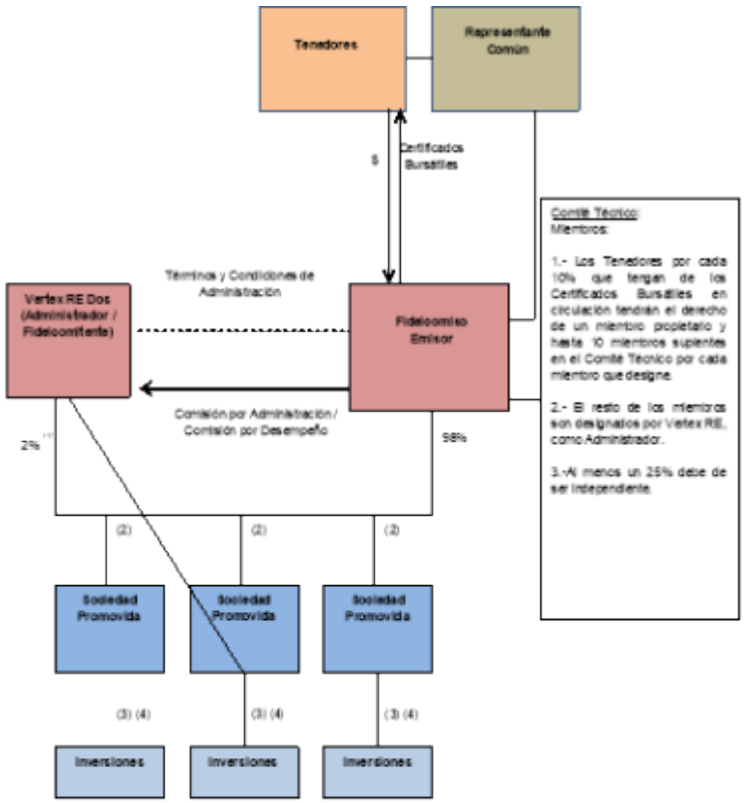
c. El Administrador podrá llevar a cabo reaperturas de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la BMV y de la CNBV, en cuyo caso se deberá de requerir la autorización de una oferta pública restringida; (ii) que dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; (iii) que dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y que el acta en la cual conste dicha aprobación de la reapertura sea presentada ante la CNBV a través de STIV-2 y por su oficialía de partes; (iv) que dicha ampliación se lleve a cabo dentro del periodo de 12 meses siguientes a la Fecha de Emisión Inicial; y (v) se lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en el entendido, que los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles que documenten dichas reaperturas de la Emisión podrán tener términos y condiciones diferentes a los establecidos en el Título o en el Acta de Emisión.

d. El Administrador lleva a cabo la investigación, evaluación, y estructuración de las inversiones potenciales del Fideicomiso, las cuales deberán cumplir con los Criterios de Elegibilidad. El Administrador elabora un Memorándum de Inversión, (ver Apartado *"2) Estructura de la Operación —Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones"* del presente Reporte Anual) que deberá cubrir por lo menos los siguientes aspectos: (a) un análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier Socio Operador, así como con cualquier Socio Pasivo, que pudieran ser parte de la Inversión, directa o indirectamente, en la Sociedad Promovida correspondiente. Todas las Inversiones deberán de ser aprobadas por el Comité Técnico, con excepción de aquellas Inversiones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, incluyendo aquellas 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), las cuales deberán ser aprobadas en Asamblea de Tenedores, por aquéllos Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación.

e. El Fiduciario realizará las Inversiones mediante (i) la adquisición de las acciones o partes sociales de Sociedades Promovidas o la constitución de las mismas de conformidad con las características establecidas en el Fideicomiso, y/o (ii) el otorgamiento de Préstamos a las Sociedades Promovidas. Todas las Inversiones y las Desinversiones de las mismas se realizarán considerando el Calendario de Compromisos de Inversión.

f. El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que realice las Desinversiones conforme a lo establecido en el Fideicomiso, y pague a los Tenedores y al Administrador las cantidades que les correspondan de conformidad con la prelación establecida más adelante.

A continuación, una gráfica que describe la operación:



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

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

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

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

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

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

Plan de Negocios, Calendario de Compromisos de Inversión y Diversificación

El objetivo final de Vertex RE Dos es crear, a través del Fideicomiso, un portafolio de activos inmobiliarios, con inversiones en los diferentes sub-sectores inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el Periodo de Inversión para maximizar el potencial de valor al momento de desinvertirlo. El valor de las inversiones en activos inmobiliarios se creará a través de generación de flujos (provenientes de rentas) y la apreciación del capital por plusvalía que este tipo de inversiones genera al momento de la venta de dichos activos (venta de activos generadores de renta estabilizados y/o venta de unidades residenciales o activos inmobiliarios con valor agregado). Este portafolio se creará a través del desarrollo y/o la adquisición de Activos de Inversión buscando negociar estructuras de negocio con términos y condiciones que procuren rendimientos ajustados a los riesgos de cada inversión.

Para esto, Vertex RE Dos ha establecido las siguientes políticas de inversión, mismas que no podrán variar salvo con la autorización expresa del Comité Técnico (y de la Asamblea de Tenedores en el caso de Inversiones que representen el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Total de la Emisión):

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

a. Centros Comerciales

b. Vivienda de primera residencia (Interés social, residencial medio y residencial)

c. Vivienda vacacional (o de segunda residencia).

d. Edificios de oficinas

e. Edificios industriales

f. Hoteles de negocios

g. Hoteles de playa y/o turísticos

h. Desarrollos de Usos Mixtos

i. Préstamos a las Sociedades Promovidas (Deuda)

j. Préstamos en activos que ya generen renta o que vayan a generar renta, o cuyos ingresos, a pesar de no generar renta, se generen al momento de la venta (Deuda prendaria o subordinada)

k. Préstamos de construcción en activos inmobiliarios (Deuda)

l. Terrenos para el desarrollo

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

a. El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% del Monto Destinado a Inversiones invertido en una sola Inversión.

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

c. El Fideicomiso no podrá mantener más del 20% del Monto Destinado a Inversiones invertido en Inversiones de Seguimiento.

d. El Fideicomiso no podrá mantener más del 30% del Monto Destinado a Inversiones en un solo Subsector Inmobiliario (con excepción de los subsectores comercial, de hoteles (de negocios y de playa) y residencial, en donde el Fideicomiso no podrá mantener más del 45% del Monto Destinado a Inversiones en cada uno de ellos.

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

Calendario de Compromisos de Inversión

Año	Compromiso de Inversión Acumulada	
	Mínimo	Máximo
1	15%	75%
2	30%	100%
3	50%	100%
4	70%	100%
(5)	85%	100%

Calendario de Desinversiones

Año	Compromiso de Inversión Acumulada	
	Mínimo	Máximo
4	0%	100%
5	0%	100%
6	0%	100%
7	0%	100%
8	10%	100%
(9)	10%	100%

Para mayor detalle acerca del plan de negocios, Calendario de Compromisos de Inversión y Diversificación, ver "*3. El Fideicomiso — c). "Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso" – v) "Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones"* en el presente Reporte Anual.

El Fideicomiso

El Fideicomiso es un vehículo de inversión cuyo propósito es, entre otros, invertir, directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas que a su vez invertirán en Activos de Inversión. Para alcanzar dicho fin, los inversionistas contribuirán fondos al Fiduciario, quien a su vez emitirá los Certificados Bursátiles como contraprestación por dicha contribución. El Fiduciario invertirá, directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas de dos maneras, mediante la suscripción de acciones o partes sociales en el capital social de las mismas y/o mediante el otorgamiento de Préstamos, a dichas Sociedades Promovidas. Finalmente, las Sociedades Promovidas, con los fondos aportados por el Fiduciario y el Administrador, invertirán en Activos de Inversión.

Los Activos de Inversión podrán ser (i) bienes inmuebles localizados en México, (ii) acciones o partes sociales de sociedades mexicanas que sean propietarias de bienes inmuebles localizados en México, (iii) deuda de cualquier tipo directa o indirectamente relacionada con bienes inmuebles localizados en México (incluyendo, sin limitación, créditos hipotecarios o cualquier otro tipo de créditos relacionados con bienes inmuebles), y (iv) cualesquiera otros activos que no estén relacionados con bienes inmuebles en México, incluyendo, sin limitación, bienes muebles y créditos quirografarios, pero que formen parte de, o sean accesorios a, cualquier Activo de Inversión referido en los numerales (i) a (iii) anteriores; en el entendido, que el Fideicomiso no podrá llevar a cabo Inversiones respecto de bienes inmuebles que califiquen como "ejidos" conforme a la Ley Agraria.

El Patrimonio del Fideicomiso estará conformado por: (i) la Aportación Inicial, (ii) el Monto de la Emisión Inicial, así como cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital, (iii) los títulos representativos del capital social de las Sociedades Promovidas que el Fiduciario suscriba o adquiera con motivo de las Inversiones, (iv) los derechos de crédito que origine o adquiera el Fiduciario a cargo de las Sociedades Promovidas derivados de las Inversiones que realice de conformidad con la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso, (v) los Flujos, (vi) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, (vii) todas y cada una de las cantidades de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las que deriven de las Inversiones Permitidas depositadas en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso, (viii) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, (ix) los Compromisos Restantes de los Tenedores y (x) 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. El Patrimonio del Fideicomiso no estará integrado por activos, bienes o derechos plenamente identificados, independientemente de la Sociedad Promovida que haya adquirido los activos inmobiliarios.

Las Distribuciones

Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados Bursátiles deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca de las Distribuciones del Fideicomiso a los Tenedores, ver "2*) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso*" en el presente Reporte Anual.

Amortización

Los Certificados que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso serán no amortizables.

El Administrador

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

El Administrador es una sociedad creada especialmente para administrar el F/179424 por lo que no tiene antecedentes operativos, no obstante, los accionistas del Fideicomitente manejan actualmente Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., quien es el Administrador del Fideicomiso F/302791, mismo que está en proceso de liquidación y extinción y quienes además son individuos con experiencia relevante y vasta en las inversiones inmobiliarias.

Órganos de Gobierno del Fideicomiso

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

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver Apartado "*2) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Reporte Anual.

Funcionarios Clave

Los Funcionarios Clave, dedicarán una parte considerable de su tiempo laboral a ocuparse principalmente en atender los asuntos del Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Inversiones y logre los objetivos de inversión en las fechas previstas en el Calendario de Compromisos de Inversión. A la fecha del presente Reporte Anual, los Funcionarios Clave son Ricardo Zúñiga Massieu y Héctor Sosa Herrera.

Para mayor detalle acerca de los Funcionarios Clave, ver "*2) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos – Extracto de los Términos y Condiciones "* del presente Reporte Anual.

Socios Adicionales

En caso de que el Administrador obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador en dicha Inversión, el Administrador podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Operador (que ningún caso podrá ser un Persona Relacionada del Administrador o de sus accionistas) un Contrato de Operación precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

Para mayor detalle acerca de los Socios, ver "*2) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos – Extracto del Contrato de Fideicomiso*" del presente Reporte Anual.

Memorándum de Inversión

Cada una de las potenciales inversiones que el Administrador pretenda llevar a cabo deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad. Conforme a lo anterior, una vez que el Administrador identifique una oportunidad de inversión que sea viable o recomendable al Fideicomiso conforme a los Criterios de Elegibilidad y a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá elaborar un Memorándum de Inversión que cubra por lo menos los siguientes aspectos: (a) un análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos identificados de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones de asociación con cualquier Socio Operador, así como con cualquier Socio Pasivo, que pudiera ser parte de la Inversión que se lleve a cabo, directa o indirectamente, en la Sociedad Promovida correspondiente.

Para mayor información relacionada con el Memorándum de Inversión, ver Apartado *"2) Estructura de la Operación — Cumplimiento al del Plan de Negocios y Calendario de Compromisos de Inversión y, en su caso, Desinversiones*" del presente Reporte Anual.

Endeudamiento

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

El Endeudamiento en el que incurra el Fideicomiso en todo momento se deberá ajustar a los Requisitos para Endeudamiento, mismos que se agregan al Contrato de Fideicomiso como Anexo F.

Para mayor detalle acerca del Endeudamiento, ver "2) *Estructura de la Operación –a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos –Extracto del Contrato de Fideicomiso*" en el presente Reporte Anual.

Anexo AA CUE Metodologías para el cálculo del nivel de endeudamiento y del Índice Cobertura de Servicio de la Deuda aplicables a los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo.

A fin de brindar protección a los intereses de los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Capital de Desarrollo y otros participantes del mercado de valores que asuman con cargo al patrimonio de fideicomiso créditos, préstamos o financiamientos, la Comisión Nacional Bancaria de Valores solicita revelar de información referente a la proporción adecuada entre sus activos y pasivos, así como, establecer un límite para la asunción de créditos, préstamos o financiamientos a cargo del Patrimonio del Fideicomiso, por el Fideicomitente, Administrador del patrimonio fideicomitido o a quien se le encomienden dichas funciones mediante un índice de cobertura del servicio de la deuda.

A continuación, se enumeran las metodologías del Anexo AA de la Circular única de emisoras aplicables al Fideicomiso por la Emisión de certificados bursátiles fiduciarios de capital de desarrollo:

Metodología de cálculo del nivel de endeudamiento: El Fideicomiso emisor, no podrá contratar financiamiento de manera directa, por lo tanto el cálculo de Índice de nivel de endeudamiento no es aplicable para el mismo.

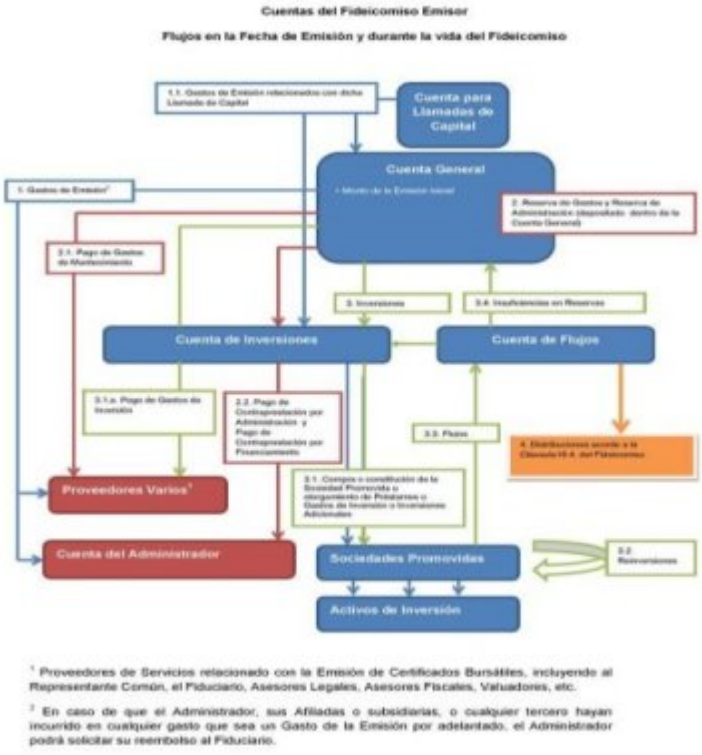
Metodología de cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda: El Fideicomiso emisor, no podrá contratar financiamientos a cargo de su Patrimonio, sólo sus Vehículos de Inversión podrán hacerlo. Por lo tanto, el cálculo del índice de cobertura de servicios de deuda no es aplicable al Fideicomiso.

Considerando lo anterior, el Fideicomiso (al no estar obligado), no determina el cumplimiento del índice de cobertura de servicio de deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7°, fracción VI, inciso (a), numeral 4.2 de las disposiciones aplicables a los Certificados Fiduciarios de Desarrollo.

Cuentas y Flujos durante la vida del Fideicomiso

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

Para mayor detalle acerca de las Cuentas y los Flujos, ver "*2) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos – Extracto del Contrato de Fideicomiso*" del presente Reporte Anual.



Criterios generales de la Emisión y protección de los intereses de los Tenedores

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso.

Tipo de sociedades en las que el Fideicomiso Invertirá

El Fideicomiso invertirá en Sociedades Promovidas, no obstante, no existen de antemano características de las Sociedades Promovidas en las que el Fideicomiso invertirá, salvo que deberán ser sociedades mexicanas que sean o que vayan a ser propietarias de bienes inmuebles localizados en México o que inviertan en Activos de Inversión.

Participantes Relevantes

En la estructura del Fideicomiso, los participantes más relevantes son el Administrador, el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores. Su integración, funcionamiento, derechos, obligaciones y demás características se describen de manera más detallada en la sección "*3). El Fideicomitente".* Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver Apartado "*2) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos –Extracto del Contrato de Fideicomiso*" del presente Reporte Anual.

Llamadas de Capital

El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión; en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida de conformidad con el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Contraprestación por Administración al Administrador de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, (v) realizar fondeos para Inversiones aprobadas, y (vi) reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados conforme al Contrato de Fideicomiso, o bien no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

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 2023, 2022 y 2021, el patrimonio del Fideicomiso se compone, como sigue:

	2023	2022	2021
CBFIs	113,790,537,785	64,078,860,382	44,611,784,812
Importe	$ 2,492,112,888	$ 2,385,121,889	$ 2,266,304,289

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso. Los precios unitarios de cada una de las emisiones que ha realizado el Fideicomiso se mencionan a continuación.

En febrero y junio de 2023 se realizó el incremento en la emisión de certificados bursátiles Fiduciarios a través de la quinceava y dieciseisava llamada de capital por $62,274,000 y $44,717,000; respectivamente.

En septiembre 2022 se realizó el incremento en la emisión de certificados bursátiles Fiduciarios a través de la llamada de capital por $118,817,600.

En enero y febrero 2021 se realizó el incremento en la emisión de certificados bursátiles Fiduciarios a través de la llamada de capital por $57,036,000 y $433,639,398.

El 14 de agosto de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 725,094,385 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.04 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a $35,404,999.

El 5 de mayo de 2020, el Fideicomiso llevo a cabo una devolución parcial de la llamada de capital realizada el 12 de marzo de 2020 por un total de $335,228,380.

El 12 de marzo de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 5,419,401,296 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.09 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a $529,238,408, incluyendo intereses por distribuir de $5,670,834.

El 11 de febrero de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 194,559,986 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.20 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a $37,999,997.

El 24 de octubre de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 99,327,994 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.39 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a $38,799,997.

El 27 de marzo de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 31,237,753 CBFIs, con valor nominal de $0.78 cada uno, equivalentes a $24,404,495.

El 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 179,839,992 CBFIs, con valor nominal de $1.56 cada uno, equivalentes a $280,999,987.

El 26 de septiembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 65,279,992 CBFIs, con valor nominal de $3.13 cada uno, equivalentes a $203,999,975.

El 5 de marzo de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 20,513,592 CBFIs, con valor nominal de $6.25 cada uno, equivalentes a $128,209,950.

Durante 2018, el Fideicomiso emitió un total de 265,633,576 CBFIs, equivalentes a $613,209,912.

El 23 de diciembre de 2015, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 6,092,000 CBFIs con valor nominal de $100 cada uno, la emisión inicial fue por la cantidad de $609,200,000. El monto máximo de la emisión es de $3,046,000,000.

A continuación, se muestra un resumen de las llamadas de capital realizadas por el Fideicomiso:

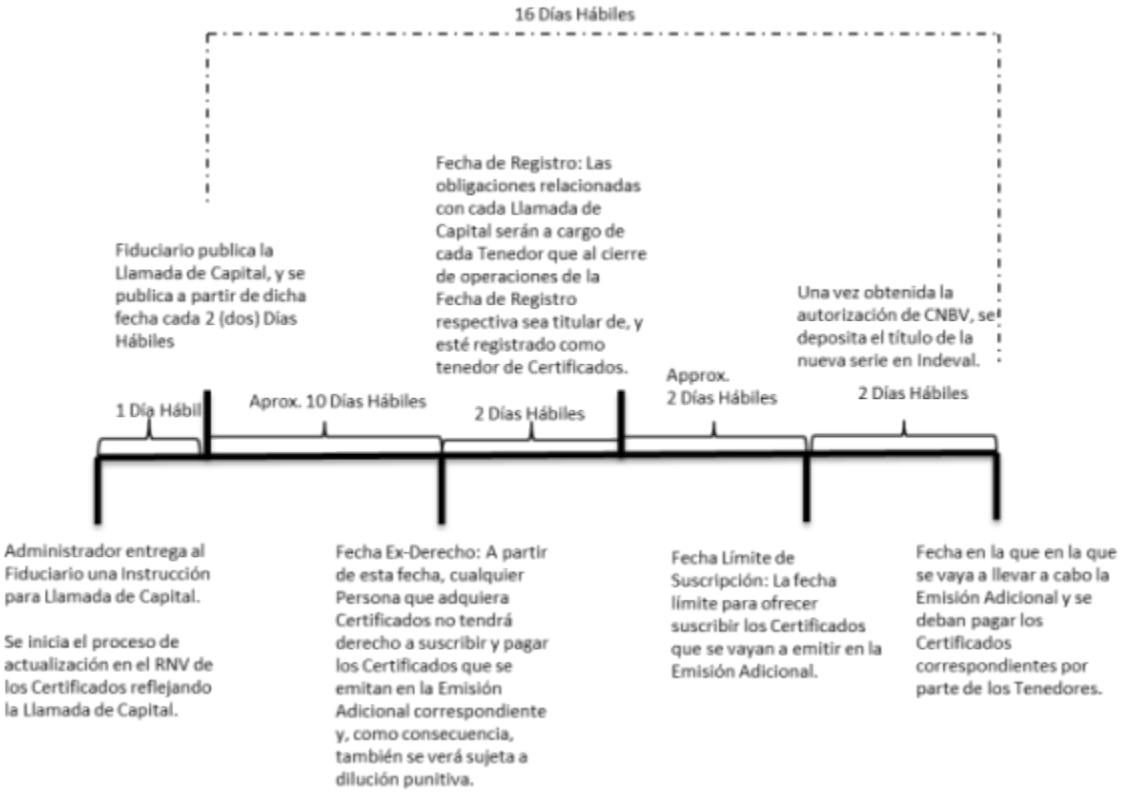
Número de los Certificados correspondiente a la Emisión Inicial:	6,092,000 (seis millones noventa y dos mil)
Número de los Certificados de la Primera Emisión Adicional:	1,399,995 (un millón trescientos noventa y nueve mil novecientos noventa y cinco)
Número de los Certificados de la Segunda Emisión Adicional:	3,103,993 (tres millones ciento tres mil novecientos noventa y tres) Certificados.
Número de los Certificados de la Tercera Emisión Adicional:	5,999,991 (cinco millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y un) Certificados.
Número de Certificados de la Cuarta Emisión Adicional:	20,513,592 (veinte millones quinientos trece mil quinientos noventa y dos) Certificados.
Número de Certificados de la Quinta	65,279,992 (sesenta y cinco millones doscientos setenta y nueve mil

Emisión Adicional:	novecientos noventa y dos) Certificados.
Número de Certificados de la Sexta Emisión Adicional:	179,839,992 (ciento setenta y nueve millones ochocientos treinta y nueve mil novecientos noventa y dos) Certificados.
Número de Certificados de la Séptima Emisión Adicional:	31,237,753 (treinta y un millones doscientos treinta y siete mil setecientos cincuenta y tres) Certificados.
Número de Certificados de la Octava Emisión Adicional	99,327,994 (noventa y nueve millones trescientos veintisiete mil novecientos noventa y cuatro) Certificados.
Número de Certificados de la Novena Emisión Adicional	194,559,986 (ciento noventa y cuatro millones quinientos cincuenta y nueve mil novecientos ochenta y seis) Certificados.
Número de Certificados de la Décima Emisión Adicional	5,419,401,296 (cinco mil cuatrocientos diecinueve millones cuatrocientos un mil doscientos noventa y seis) Certificados.
Número de Certificados de la Onceava Emisión Adicional	725,094,385 (setecientos veinticinco millones noventa y cuatro mil trescientos ochenta y cinco) Certificados.
Número de Certificados de la Doceava Emisión Adicional	2,336,194,542 (dos mil trescientos treinta y seis millones ciento noventa y cuatro mil quinientos cuarenta y dos) Certificados.
Número de Certificados de la Treceava Emisión Adicional	35,523,739,301 (treinta y cinco mil quinientos veintitrés millones setecientos treinta y nueve mil trescientos un) Certificados.
Número de Certificados de la Catorceava Emisión Adicional	19,467,075,570 (diecinueve mil cuatrocientos sesenta y siete millones setenta y cinco mil quinientos setenta) Certificados.
Número de Certificados efectivamente suscritos en la quinceava Emisión Adicional:	20,405,944,301(veinte mil cuatrocientos cinco millones novecientos cuarenta y cuatro mil trescientos y un) Certificados.
Número de Certificados Adicionales de la Dieciseisava Emisión Adicional:	29,305,733,102 (veintinueve mil trescientos cinco millones setecientos treinta y tres mil ciento dos) Certificados.

Monto de la Emisión Inicial:	$609,200,000.00 (seiscientos nueve millones doscientos mil Pesos 00/100 M.N.)
Monto de la Primera Emisión Adicional:	$69,999,750.00 (sesenta y nueve millones novecientos noventa y nueve mil setecientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.).
Monto de la Segunda Emisión Adicional:	$77,599,825.00 (setenta y siete millones quinientos noventa y nueve mil ochocientos veinticinco Pesos 00/100 M.N.).
Monto de la Tercera Emisión Adicional:	$74,999,887.50 (setenta y cuatro millones novecientos noventa y nueve mil ochocientos ochenta y siete Pesos 50/100 M.N.).

Monto de la Cuarta Emisión Adicional:	$128,209,950.00 (ciento veintiocho millones doscientos nueve mil novecientos cincuenta Pesos 00/100 M.N.).
Monto de la Quinta Emisión Adicional:	$203,999,975.00 (doscientos tres millones novecientos noventa y nueve mil novecientos setenta y cinco Pesos 00/100 M.N.).
Monto de la Sexta Emisión Adicional:	$280,999,987.51 (doscientos ochenta millones novecientos noventa y nueve mil novecientos ochenta y siete Pesos 51/100 M.N.).
Monto de la Séptima Emisión Adicional:	$24,404,494.53 (veinticuatro millones cuatrocientos cuatro mil cuatrocientos noventa y cuatro Pesos 53/100 M.N.).
Monto de la Octava Emisión Adicional	$38,799,997.65 (treinta y ocho millones setecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete Pesos 65/100 M.N.)
Monto de la Novena Emisión Adicional	$37,999,997.25 (treinta y siete millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y siete Pesos 25/100 M.N.)
Monto de la Décima Emisión Adicional	$529,238,407.80 (quinientos veintinueve millones doscientos treinta y ocho mil cuatrocientos siete Pesos 80/100 M.N.)
Monto de la Onceava Emisión Adicional	$35,404,999.24 (treinta y cinco millones cuatrocientos cuatro mil novecientos noventa y nueve mil Pesos 24/100 M.N.)
Monto de la Doceava Emisión Adicional:	$57,035,999.58 (cincuenta y siete millones treinta y cinco mil novecientos noventa y nueve Pesos 58/100 M.N.)
Monto de la Treceava Emisión Adicional:	$433,639,397.54 (cuatrocientos treinta y tres millones seiscientos treinta y nueve mil trescientos noventa y siete Pesos 54/100 M.N.)
Monto de la Catorceava Emisión Adicional:	$118,817,599.89 (ciento dieciocho millones ochocientos diecisiete mil quinientos noventa y nueve Pesos 89/100 M.N.)
Monto de la Quinceava Emisión Adicional:	$62,273,999.70 (sesenta y dos millones doscientos setenta y tres mil novecientos noventa y nueve Pesos 70/100 M.N.)
Monto de la Dieciseisava Emisión Adicional:	$44,716,999.81 (cuarenta y cuatro millones setecientos dieciséis mil novecientos noventa y nueve Pesos 81/100 M.N.)

A continuación, se esquematiza el proceso de llamadas de capital:



Para mayor detalle acerca de la mecánica, operación, tiempos, términos y consecuencias del incumplimiento de una Llamada de Capital, ver "*2) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos –Extracto del Contrato de Fideicomiso –4.1.33*" del presente Reporte Anual

Gastos de Mantenimiento

A continuación se presenta una tabla que contiene un estimado de los Gastos de Mantenimiento esperados de manera anual del Fideicomiso. El Administrador a su entera discreción podrá disminuir o aumentar el monto de la Reserva de Gastos según lo considere necesario, independientemente de dicho estimado:

INTEGRACIÓN GASTOS DE MANTENIMIENTO

	2023	
Fideicomiso		
Banamex	*Pago al Fiduciario por mantenimiento de la emisión*	*649,600.00*
Honorarios Anuales del Fiduciario		**649,600.00**
Representante Comun		
Monex Casa de Bolsa	*Pago al Representante Común por mantenimiento de la emisión*	*484,509.83*
Asambleas, Modificatorios y Otros		**484,509.83**
Valuador Independiente		
414 Capital Inc	*Pago al Valuador Independiente*	*1,070,471.55*
Valuación Anual de Inversiones (estimado va a depender del número de inversiones)		**1,070,471.55**
Otros		
Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C.	*Pago a Auditor Externo por mantenimiento de la emisión*	*512,696.80*
Auditor Externo		**512,696.80**
Comision Nacional Bancaria y de Valores	*Pago para mantener los derechos de registro y listado de CBs en el RNV, Bolsa de Valores e INDEVAL*	*653,782.00*
Registro en BMV y RNV		**653,782.00**
Safeer S.C.	*Pagos a Otros Asesores por mantenimiento de la emisión*	*29,000.00*
Notaria 181 S.C.	*Pago de Honorarios y Gastos Notariales*	*19,080.88*
Creel, Garcia-Cuéllar, Aiza y Enriquez S.C.	*Gastos relacionados con asesoría legal del instrumento estructurado*	*1,331,598.65*
AS2 Soluciones S de RL de CV	*Pagos a Otros Asesores por mantenimiento de la emisión*	*134,171.89*
Galicia Abogados SC	*Gastos Legales relacionados con las inversiones*	*2,149,828.00*
Cervantes Estudios de Abogados	*Gastos Legales relacionados con las inversiones*	*1,740,000.00*
Eugene Christopher Tovia Wuchenheim	*Contraprestación pagada al Comité Técnico*	*23,833.33*
CYC Compliance	*Pago por servicio de consultoría por mantenimiento de la emisión*	*219,005.36*
Asesores legales y fiscales		**5,646,518.11**
PricewaterhouseCoopers, S.C.	*Pago por Servicios Contables y/o financiero por mantenimiento de la emisión*	*1,395,480.00*
Contador Asignado		**1,395,480.00**
Vertex Real Estate Dos S.A.P.I. de C.V.	*Reembolso de gastos de mantenimiento*	*1,408,738.08*
Gastos de potenciales inversiones		**1,408,738.08**
Comisión bancaria	*Otros Gastos*	*361.92*
Otros Gastos		**361.92**
Total		**11,822,158.29**

Las cifras están en pesos.

Factores de riesgo:

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

Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles

No existe la obligación de pago de principal ni de intereses

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

El pago de las Distribuciones está directamente relacionado con el desempeño de las Sociedades Promovidas y de los Activos de Inversión en que éstas inviertan, y se harán con los rendimientos que se obtengan de dichos Activos de Inversión y se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de que las Sociedades Promovidas y los Activos de Inversión no obtengan los rendimientos

esperados, los inversionistas corren el riesgo de que no existan fondos suficientes en las Cuentas del Fideicomiso para hacer Distribuciones, o inclusive para Desinvertir de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento.

Mercado limitado para los Certificados Bursátiles

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No se prevé que existirá un mercado secundario para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados en el RNV y su listado en la BMV. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio y en el momento deseado. Además, el Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones de transmisión. Por tanto, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los Certificados Bursátiles hasta el vencimiento de los mismos.

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

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

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

Imposibilidad de valuar los Certificados Bursátiles al momento de la colocación

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

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

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

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos

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

El Emisor de los Certificados Bursátiles es un Fiduciario

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

La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir Distribuciones a los Tenedores o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados que se emitan en una Emisión Adicional, podría ser difícil considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados Bursátiles con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

El Fideicomiso contiene un mecanismo para prevenir la venta de Certificados Bursátiles por parte de los Tenedores salvo en aquellos casos en los que dichas ventas se realicen a inversionistas aprobados o bien sean autorizadas por el Comité Técnico, no contiene un mecanismo alterno para dicha venta, por lo que los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados en el mercado secundario

Conforme al Contrato de Fideicomiso, un Tenedor podrá enajenar sus Certificados Bursátiles a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico. El Comité Técnico podrá otorgar su autorización con base en ciertos criterios descritos en el Contrato de Fideicomiso en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en la que se le presente la solicitud de autorización de adquisición o venta correspondiente; en la inteligencia de que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. Si un Tenedor enajena sus Certificados Bursátiles sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida), entonces la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con las Llamadas de Capital como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y los Certificados Bursátiles transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores. Además, el Contrato de Fideicomiso no contempla algún mecanismo alterno para la venta de dichos Certificados Bursátiles. En virtud de lo anterior, los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados Bursátiles en el mercado secundario.

Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios son un instrumento distinto al de una Fibra

Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios son un instrumento distinto al de una Fibra por lo que no calificarán bajo el régimen fiscal establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR. No obstante que, la naturaleza del activo en el cual invertirá el Fideicomiso son inmuebles y que el objetivo principal del fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México el Fideicomiso no está obligado a distribuir entre los tenedores, el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior. Por lo tanto, el Fideicomiso no calificará como un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos de los artículos 187 y 188 LISR, por consiguiente, el Fideicomiso será considerado por las autoridades fiscales como un instrumento distinto y no tendrá los beneficios de una Fibra.

Factores de Riesgo relacionados con la estructura del Fideicomiso y sus Operaciones

El Fideicomiso se constituyó y no cuenta con antecedentes operativos

Aunque el grupo empresarial al que pertenece el Administrador cuenta con una amplia experiencia en el sector inmobiliario, el Fideicomiso y el Administrador no tienen antecedentes operativos. El Fideicomiso está sujeto a los riesgos de negocios inherentes al hecho de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no logre cumplir con sus objetivos de inversión. No obstante que el grupo empresarial al que pertenece el Administrador cuenta con una amplia experiencia en el sector que el Fideicomiso pretende promover, no existe garantía de que las inversiones realizadas por estos tendrán éxito. Además, no se han definido las inversiones concretas que realizará el Fideicomiso y no hay un portafolio existente en el que invertirán los Tenedores. El Fideicomiso invertirá principalmente en vehículos privados de reciente constitución, cuya información es limitada, no auditada y respecto de los cuales no habrá información pública, por lo que no existe certeza respecto del éxito de las inversiones que se realicen.

Responsabilidad limitada

Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores de Certificados Bursátiles únicamente podrán repetir en contra de los activos y recursos comprendidos en el Patrimonio del Fideicomiso; y el Fiduciario no será responsable bajo ninguna circunstancia del pago de las cantidades reclamadas por los mismos.

Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las Distribuciones

Ni Vertex RE Dos, ni el Representante Común, ni sus respectivas subsidiarias y afiliadas, tienen obligación de efectuar Distribuciones o de pagar cualesquiera otras cantidades a los Tenedores. En el supuesto de que los activos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para devolver a cada Tenedor una cantidad igual a su inversión en los Certificados Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dicha cantidad al Fiduciario, a Vertex RE Dos ni a los socios de Vertex RE Dos. El Administrador no puede garantizar y no puede predecir que se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de efectivo distribuible, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus inversiones. Dichos factores incluyen la capacidad del Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar gastos, cubrir el servicio de la deuda y liquidar otros pasivos en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Además, el Administrador está facultado para utilizar o segregar cualquier porción del efectivo distribuible para satisfacer sus necesidades de capital de trabajo, para cubrir cualesquiera pasivos contingentes actuales o futuros, para pagar impuestos y para otros fines. Por tanto, el pago de distribuciones en efectivo dependerá en gran medida de las decisiones discrecionales del Administrador. Ni el Administrador ni sus afiliadas tienen obligación de soportar o garantizar un determinado nivel de distribuciones. El Fideicomiso incurre en gastos esenciales para llevar a cabo sus operaciones y cumplir con la legislación aplicable. Los gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los honorarios y comisiones pagaderas al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo y al Valuador Independiente, así como los gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los mismos en la BMV. El Fiduciario pagará los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones a los Tenedores.

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

En el caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, los Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles podrán decretar la desinversión anticipada de los mismos, en cuyo caso el Fiduciario deberá vender o de otra forma liquidar el Patrimonio del Fideicomiso o parte del mismo o los derechos o intereses en el mismo, de conformidad con las reglas previstas en el Contrato de Fideicomiso (ver apartado "*2) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos –Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Reporte Anual).

No es posible asegurar que de materializarse este escenario habrá interés para adquirir las acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Promovidas o, que de haberlo, el precio al cual el Fiduciario pueda realizar dicha venta corresponda con el valor de mercado de las mismas. En este caso, es probable que el valor de mercado de las acciones o partes sociales representativas del capital social de las Sociedades Promovidas liquidadas anticipadamente sea inferior al valor que tendrían

si se liquidaran conforme a lo previsto en el Calendario de Compromisos de Inversión. En el evento de que el Caso de Incumplimiento ocurra durante el Periodo de Inversión, el Periodo de Inversión acabaría anticipadamente. Si este riesgo llegara a materializarse, existe la posibilidad que la suma de todas las Distribuciones a los Tenedores ya pagadas a esa fecha más el producto de la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso no llegare a ser suficiente para que los Tenedores logren recuperar la totalidad de su inversión (ver apartado "*2) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos –Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Reporte Anual).

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

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

Riesgos fiscales

ISR

Existe el riesgo de que se modifiquen las disposiciones contenidas actualmente en la LISR, de tal forma que desaparezcan los regímenes contenidos en la regla 3.1.15 de la resolución miscelánea, lo que derivaría en que el régimen aplicable al Fideicomiso cambiaría al contenido en el artículo 13 de la LISR. Lo anterior pudiere tener un efecto adverso sobre la constitución de las reservas y Distribuciones, así como en la aplicación de flujos y recursos.

Asimismo existe el riesgo de que las autoridades fiscales tomen la posición de considerar al Fideicomiso como un fideicomiso no sujeto a las disposiciones de la resolución Miscelánea regla 3.1.15, lo cual resultaría en la necesidad de cumplir con ciertos pagos, trámites y otras obligaciones fiscales por parte del Fideicomiso y eventualmente por algunos Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

a. Que las acciones de las Sociedades Promovidas que se adquieran se enajenen antes de haber transcurrido al menos un período de dos años contado a partir de la fecha de su adquisición.

b. Que el Fideicomiso tenga una duración mayor a 10 años, en cuyo caso sólo los ingresos obtenidos con posterioridad a dicho plazo quedarían fuera del régimen previsto en la regla miscelánea 3.1.15.

c. Que los ingresos pasivos sean al menos el 90% (noventa por ciento) de los ingresos que reciba el fideicomiso en el año fiscal anterior por el total de ingresos

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

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

Asimismo, el Fiduciario, a través del Administrador, manifestará su voluntad ante las autoridades fiscales correspondientes de asumir responsabilidad solidaria, hasta por el monto y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el IVA que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

Por lo anterior, se manifiesta que todas las partes que participan en el Contrato de Fideicomiso y los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles desean ejercer la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a fin de que el Fiduciario pueda cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Tenedores de los Certificados Serie A y los Tenedores de Certificados de Series Subsecuentes, incluyendo expedir, por cuenta de los Tenedores, los comprobantes fiscales respectivos, así como trasladar, en forma expresa y por separado, el IVA por la realización de actividades sujetas al pago de dicho impuesto realizadas a través del Fideicomiso.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al y acreditado por el Fiduciario. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar o solicitar la devolución del balance a favor de IVA generado por las operaciones del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA. El Fiduciario, en su caso, a través del Administrador, solicitará las devoluciones de IVA correspondientes.

Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero

Las autoridades gubernamentales de México podrían imponer, o suspender, diversos impuestos: impuestos empresariales e impuestos accesorios, entre otros. No podemos asegurar que las autoridades gubernamentales mexicanas no impondrán nuevos impuestos o que no incrementarán los impuestos de nuestra industria en el futuro. La imposición de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria hipotecaria podrían tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera y resultados de la operación.

La estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados Bursátiles, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados Bursátiles, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales

Concurso Mercantil

En caso de que las autoridades fiscales consideren al Fideicomiso como un fideicomiso con actividades empresariales que no se encuentre sujeto a las disposiciones de los artículos 192 y 193 de la LISR, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser sujeto de un procedimiento de concurso mercantil.

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

El pago de las Distribuciones podría verse disminuido por el pago de Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión, la Contraprestación por Administración u otras comisiones, compensaciones, entre otras

De conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario podría estar obligado a pagar los Gastos de Mantenimiento, los Gastos de Inversión, la Contraprestación por Administración, así como cubrir los compromisos de endeudamiento o apalancamiento en los que

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

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

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

Resultado de inversión en Inversiones Permitidas

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá invertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso de realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa. Las Inversiones Permitidas del Fideicomiso pueden incluir inversiones en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Las inversiones que realicen dichas sociedades de inversión en instrumentos de deuda podrían llegar a otorgar rendimiento bajos o negativos, lo que podría implicar un deterioro de la inversión del Fideicomiso en las acciones de dichas sociedades de inversión e, inclusive, podría derivar en la pérdida de dicha inversión, lo que podría afectar la capacidad del Fideicomiso de realizar Inversiones o de realizar Distribuciones a los Tenedores. Este riesgo es adicional a aquellos derivados de la inversión en inmuebles o bien de la adquisición de títulos o derechos de cualquier tipo sobre inmuebles o de títulos representativos del capital de sociedades que inviertan en inmuebles.

Apalancamiento

El Fideicomiso, directamente o a través de las Sociedades Promovidas, podrá solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas y/o garantías en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, constituirse como aval y/o como obligado solidario y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente, considerándose dichos pasivos como Gastos de Inversión de dicha Inversión de acuerdo a lo pactado en la Cláusula 8.1 del Contrato de Fidecomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un embargo u otro tipo de gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos embargos o gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores y/o podría afectar la disponibilidad de dichas Distribuciones. Sin embargo, conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso, se ha establecido un Límite de Apalancamiento aplicable al Endeudamiento del Fideicomiso y de las Sociedades Promovidas en conjunto. Dicho Límite de Apalancamiento establece que el Endeudamiento del Fideicomiso en ningún caso podrá exceder del 65% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podría tener como resultado una menor influencia del Fideicomiso y de las Sociedades Promovidas en la administración activa de las Inversiones. El apalancamiento involucra un alto grado de riesgo financiero y podrá incrementar el efecto de factores como altas tasas de interés, bajas en la economía o el deterioro de las condiciones de las propiedades o de los mercados en los que se encuentren, en el Fideicomiso o en las propiedades.

No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá fondos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés

variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, los resultados de las operaciones, el flujo de efectivo y la habilidad de realizar Distribuciones.

De conformidad con el Fideicomiso, el apalancamiento de cada Vehículo de Inversión, no podrá exceder del 65% del valor contable de los activos de las Sociedades Promovidas respectivas al último trimestre disponible; en el entendido que las Sociedades Promovidas podrán solicitar préstamos o financiamientos al Fideicomiso y dichas operaciones no computarán para calcular el Límite de Apalancamiento, lo cual podría permitir que las Sociedades Promovidas acumulen mayor apalancamiento a través del financiamiento que sí computa para el Límite de Apalancamiento. En caso que se incumpla con dicha disposición, se estaría incumpliendo con los Límites de Apalancamiento lo cual podría tener como consecuencia que el Fideicomiso deberá contar con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores para incurrir en dichos pasivos, por lo tanto, se podría considerar que alguna Inversión en específico no sea susceptible de ser aprobada por no cumplir con dichos límites, lo cual a su vez, podría afectar adversamente el pago de Distribuciones del Fideicomiso y por ende a los Tenedores.

Inversiones en empresas y vehículos apalancados, así como en activos emproblemados.

El Fideicomiso podrá invertir en Sociedades Promovidas con problemas financieros, y en valores y empresas altamente apalancadas. Si bien estas inversiones pueden ser particularmente riesgosas, también ofrecen el potencial de corresponder con altos retornos. El apalancamiento de estas empresas puede dañar su capacidad para financiar sus futuras operaciones, así como sus necesidades de capital y puede limitar su flexibilidad para responder a cambios en las condiciones y oportunidades económicas y de negocios. El ingreso y los activos netos de una entidad apalancada tenderán a aumentar o disminuir a un ritmo superior al cual lo harían si el dinero prestado no se utilizara. Por otro lado, los potenciales inversionistas deberán considerar que el Fideicomiso podrá invertir en activos "emproblemados" (distressed) de las Sociedades Promovidas, lo cual podría tener un impacto negativo sobre los rendimientos del Fideicomiso, y por ende se afectarían las Distribuciones a los Tenedores. Asimismo, el Administrador no tendrá injerencia en dichos esfuerzos.

Riesgos relacionados con los financiamientos puente

En el supuesto de que el Fideicomiso realice una Inversión con la intención a negociar posteriormente el financiamiento de una porción de la misma, existe el riesgo de que no logre obtener dicho financiamiento. Lo anterior podría obligar al Fideicomiso a mantener invertido en una determinada inversión un monto de capital superior al previsto originalmente, lo cual afectaría su nivel de diversificación.

Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito pueden limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de las Sociedades Promovidas conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer al Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional, la realización de gastos de capital y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que el Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus deudas, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa.

El remate de alguna propiedad, o la imposibilidad de pagar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de deuda

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda del Fideicomiso, este no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus

propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda del Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en las propiedades relacionadas con dicha deuda y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos del Fideicomiso.

Reinversiones

Durante el Período 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. Lo anterior podría reducir el importe de las Distribuciones efectuadas a los Tenedores durante el Período de Inversión.

Garantías del Fideicomiso

El Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, podrá otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento obtenido por las Sociedades Promovidas. El pago de dichas garantías podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en Caso de Incumplimiento por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en gravámenes respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

El Incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

En caso de que el Fiduciario incumpla con las obligaciones de revelación de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única, el Fideicomiso podría estar sujeto a diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la BMV. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

La inexistencia de formatos preestablecidos de contratos para la realización de Inversiones, Desinversiones o co-inversiones genera incertidumbre respecto de los términos de las mismas

A la Fecha de Emisión Inicial, no existían formatos preestablecidos de contratos para la realización de Inversiones, Desinversiones o co-inversiones, debido a que las mismas podrán llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes respectivas. Al día de hoy por todas las inversiones y Co-inversiones que se han realizado se han realizado las negociaciones necesarias y adecuadas para los distintos escenarios que se vive y se tiene en cada uno de los proyectos intentando adaptarnos de la mejor manera y buscando obtener la mayor cantidad de beneficios para el mismo fondo.

Responsabilidad de las personas con poder de control

El Fideicomiso puede adquirir una participación con poder de control, directa o indirectamente, en empresas inmobiliarias o relacionadas con el sector inmobiliario. El ejercicio del poder de control sobre una entidad puede generar riesgos adicionales en términos de responsabilidad por daños ambientales, la falta de supervisión de la administración, la violación de las disposiciones gubernamentales (incluyendo las leyes en materia de valores) u otro tipo de responsabilidades que no estén sujetas a los límites de responsabilidad generalmente aplicables a los accionistas o socios de una empresa. En el supuesto de que el Fideicomiso resulte responsable de cualquiera de los hechos antes descritos, podría sufrir una pérdida significativa.

Riesgos relacionados con las adquisiciones en etapas

En el supuesto de que las Sociedades Promovidas decidan efectuar una adquisición en distintas etapas, no existe garantía de que logrará concretar el resto de dicha adquisición. Esto podría dar lugar a que las Sociedades Promovidas únicamente cuenten con

control parcial sobre la inversión respectiva, o con acceso parcial a los flujos de efectivo generados por la misma, para cubrir el servicio de la deuda contratada en relación con dicha adquisición.

Juicios y Litigios

El Fideicomiso y las Sociedades Promovidas podrían verse involucrados en litigios dentro del curso habitual de sus operaciones.

Riesgo operativo, de fraude, tecnológico, reputacional y legal

El funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida de la labor del Fiduciario, del Administrador, del Comité Técnico y del Representante Común. En la medida que cualquiera de dichas Personas u otras Personas contratadas respecto del Fideicomiso incumplan con sus obligaciones al amparo del mismo (o de cualquier documento relacionado), el Fideicomiso podría no funcionar como se tenía contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores.

Adicionalmente, en caso de que existan fallas en los sistemas utilizados por el Administrador y/o el Fiduciario para operar el Fideicomiso, las mismas podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos a los Tenedores. En consecuencia, existe un riesgo operativo del Fideicomiso que comprende, además de lo anterior, la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los controles internos, por errores en el procesamiento y almacenamiento de las operaciones o en la transmisión de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robos, y comprende, entre otros, al riesgo tecnológico, al riesgo legal y al riesgo reputacional.

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

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

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

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines

La adecuada operación del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. Si cualquiera de dichas Personas o cualesquiera otras personas contratadas por el Fideicomiso, incumplen con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no operará como está contemplado, resultando en daños, pérdidas o retrasos hacia los Tenedores. Adicionalmente, en el caso que haya defectos en el sistema utilizado por el Fiduciario para operar el Fideicomiso, esto puede tener como consecuencia, daños, pérdidas o retrasos hacia los Tenedores. Además, no existe garantía de que se lograrán los objetivos del fideicomiso debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

No se han identificado las inversiones específicas que realizará el Fideicomiso

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la capacidad del Administrador para identificar, implementar, ejecutar y cerrar oportunidades de inversión. No hay garantía de que el Administrador podrá ubicar dichas oportunidades de inversión, de que podrá implementarlas, ejecutarlas y lograr que concluyan con éxito. De conformidad con lo anterior, los Tenedores deben tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo o retorno alguno o generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad.

Además, salvo por lo dispuesto en los Criterios de Elegibilidad, no existe información con respecto a la naturaleza y los términos de cualesquier Inversiones Adicionales que pueda ser evaluada por los posibles inversionistas al tomar la decisión de invertir o no invertir en el Fideicomiso. Los inversionistas no tendrán la oportunidad de evaluar por sí mismos o aprobar las inversiones del portafolio. En virtud de que dichas inversiones podrán efectuarse a lo largo de un período de tiempo considerable, el Fideicomiso estará expuesto a los riesgos relacionados con las fluctuaciones de las tasas de interés y los cambios desfavorables en los mercados inmobiliarios. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Pérdida de la Inversión

Aun cuando el grupo corporativo al que pertenece el Administrador cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y enajenación de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende hacer, no existe certeza en relación con el éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, incluyendo los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, lo que cual puede afectar significativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores y el valor de los Certificados.

Incapacidad de cumplir con los objetivos en materia de rendimientos

En términos generales, las inversiones efectuadas por el Fideicomiso se basarán, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiplos proyectados por el Administrador, que a su vez se basarán en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de las inversiones del Fideicomiso, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de las propiedades comerciales, en los precios de las rentas y los niveles de arrendamiento de las mismas, en las fechas de desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las desinversiones, todo lo cual conlleva una incertidumbre inherente. El desempeño real de las inversiones será distinto, y podría diferir sustancialmente, del proyectado por el Administrador. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales del Fideicomiso serán iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos comunicados a los Tenedores.

Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos descritos en el presente Reporte Anual no deben interpretarse como declaraciones o garantías en de que el Fideicomiso o una determinada inversión logrará un cierto nivel real de desempeño o logrará, o es probable que logre, un determinado resultado, o de que los posibles Tenedores no sufrirán pérdidas, incluyendo la pérdida total de sus inversiones.

Riesgos relacionados con la valuación de las inversiones

Dada la naturaleza de las Inversiones, la valuación de las mismas podría ser difícil debido a la falta de información de mercado comparable y consecuentemente podría llevar a una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de las Inversiones. Los avalúos (i) son intrínsecamente subjetivos en ciertos aspectos y se basan en una serie de suposiciones, incluyendo suposiciones acerca de los flujos de efectivo proyectados para los periodos de tenencia restante de las Inversiones y (ii) se basan en gran medida en información al momento del avalúo, y condiciones de mercado, de la propiedad y otras condiciones que pueden variar sustancialmente después de dicha fecha. Asimismo, los activos inmobiliarios generalmente no pueden señalarse para un mercado establecido o activos negociables preparados. En consecuencia, los valores de avalúo de las Inversiones podrían no reflejar acertadamente los valores de mercado reales de las Inversiones o de los Certificados Bursátiles.

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

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados Bursátiles que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó los Certificados Bursátiles conforme a la Llamada de Capital correspondiente. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Adicional disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los

Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva, así como en beneficio del Fideicomitente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y en beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan y para el Fideicomitente, se verá reflejada (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores y el Fideicomitente respecto de los Certificados Bursátiles; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico; y (iv) en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y (v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva.

Un incumplimiento con una Llamada de Capital podría provocar que el Fideicomiso incumpla con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y no realice Inversiones

En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital y el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para cubrir la aportación de capital incumplida, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones en la fecha en que las mismas se vuelvan exigibles y podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios y el Calendario de Compromisos de Inversión contenidos en el presente Reporte Anual. Lo anterior podría exponer al Fideicomiso a sanciones considerables que podrían afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores. Estos hechos constituyen un riesgo adicional a aquellos derivados de las Inversiones que realice el Fideicomiso que se establecen en el plan de negocios y Calendario de Compromisos de Inversión.

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

Una inadecuada cuantificación de los daños que se genere por parte del Administrador contra el Fideicomiso podría no actualizar una Causa de Remoción del Administrador

Una inadecuada cuantificación de los daños que se pudieran generar por parte del Administrador contra el Fideicomiso, podría no actualizar una Causa de Remoción del Administrador, lo cual tendría como consecuencia que la Asamblea de Tenedores sea incapaz de remover al Administrador con causa y pueda resolver, en su caso, sobre la remoción y sustitución del Administrador en términos del Fideicomiso.

Factores de Riesgo relacionados con las inversiones inmobiliarias en México

Las inversiones en inmuebles están sujetas a ciclos de negocio y al valor del mercado

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

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

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

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

Si las autoridades competentes expropian todos o algunos de los inmuebles objeto de las Inversiones de las Sociedades Promovidas, dicha circunstancia podría afectar los fondos disponibles para efectuar Distribuciones y en consecuencia los rendimientos de los Certificados Bursátiles. A pesar de que el gobierno de México en caso de una expropiación está obligado a indemnizar al propietario del inmueble respectivo, es posible que dicha indemnización no sea suficiente para cubrir el valor de dicho inmueble y por lo tanto se vea afectado el Patrimonio del Fideicomiso.

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

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

El desempeño del Fideicomiso depende de la situación de los mercados locales

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de los mercados locales donde se ubican las propiedades del Fideicomiso. Por ejemplo, el exceso de oferta de espacio rentable puede reducir el atractivo de las propiedades y tener un efecto negativo en los ingresos del Fideicomiso. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

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

La construcción y operación de inmuebles requiere no sólo la disponibilidad de inmuebles en ubicaciones que el Administrador considere adecuadas, sino la obtención oportuna de diversas licencias y permisos, así como de las factibilidades de infraestructura y servicios para los inmuebles, la oportuna terminación de la construcción (que puede verse afectada por retrasos fuera del control del Fiduciario y el Administrador, tales como el clima, escasez o aumento en el precio de materiales, huelgas, entre otros) y la disponibilidad de financiamiento.

A pesar de que estos riesgos son identificados, valorados y mitigados en la medida de lo posible por el Administrador, podría darse el caso de que algunos de éstos, de manera inesperada o fortuita, pudieran resultar en retrasos o gastos sustanciales e incluso podrían, en ciertos casos, impedir la terminación de la construcción de los inmuebles. Durante la etapa de construcción y desarrollo, los inmuebles podrían no generar ingresos. Asimismo, las condiciones de mercado podrían cambiar durante el curso de la construcción o de la operación de las Inversiones. Todo lo anterior podría tener un efecto adverso en los fondos disponibles para hacer Distribuciones a los Tenedores y en consecuencia de los rendimientos de los Certificados Bursátiles.

Falta de autorizaciones o cambios a la reglamentación o retrasos ocasionados por autoridades que podrían influir de manera adversa en los rendimientos de los Certificados Bursátiles

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

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

Existen otros competidores en el mercado inmobiliario mexicano incluyendo, sin limitación, fondos de capital privado o Fideicomisos de Bienes Raíces (FIBRAS), que podrían tener ofertas más atractivas para ciertos vendedores de activos o proyectos en los que el Fideicomiso quisiera invertir. Esta situación podría provocar que el Fideicomiso pierda la oportunidad de invertir en ciertos activos o proyectos para los que otros competidores ofrezcan mejores precios, impactando adversamente el Calendario de Compromisos de Inversión y/o reduciendo o encareciendo las oportunidades de inversión para el Fideicomiso, limitando así el rendimiento de las Inversiones. Por ejemplo, para una inversión específica, algunos competidores pudieran tener mayores fuentes de financiamiento, contar con un enfoque más especializado o simplemente ofrecer condiciones más favorables para la inversión en la Sociedad Promovida o en el Activo de Inversión que corresponda, presionando al alza el precio de una inversión o cerrando la posibilidad de inversión para el Fideicomiso. El grupo de gestión Administrador, con base en su experiencia y en su filosofía de inversión, estima de forma rigurosa el precio al que puede adquirir un activo en el que piensa invertir y deja de competir por el mismo cuando ese precio no es aceptable para el Administrador. Este riesgo podría afectar adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles ya que dicho rendimiento depende directamente de los rendimientos que generen las Inversiones del Fideicomiso.

Imposibilidad de arrendar el espacio disponible en los proyectos de generación de ingresos por parte de las Sociedades Promovidas

El Fideicomiso o las Sociedades Promovidas podrían verse en la imposibilidad de arrendar el espacio disponible en los proyectos de las Sociedades Promovidas concebidos para generar ingresos. Es posible que los arrendatarios no renueven sus contratos tras el vencimiento de los mismos, en cuyo caso existe la posibilidad de que los espacios respectivos no se renten en los mismos términos que los contratos anteriores o, inclusive, que no vuelvan a rentarse. En el supuesto de que las propiedades en las cuales inviertan, directa o indirectamente, las Sociedades Promovidas se renten en términos menos favorables que los proyectados, o de que no se rente el total de espacio disponible, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores, podría verse afectada en forma negativa.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo

Las Sociedades Promovidas, directa o indirectamente, podrían efectuar adquisiciones de terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control de las Sociedades Promovidas, del Administrador y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de

construcción y financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fidecomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que las inversiones no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de las mismas. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

El Administrador procurará mitigar estos riesgos a través de una estrategia proactiva de inversión de activos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, (i) un exhaustivo proceso de auditoría con anterioridad a la etapa de adquisición, (ii) la obtención del mayor número de permisos necesarios durante la etapa de auditoría, (iii) la obtención de compromisos de financiamiento antes de la etapa de adquisición; y (iv) la preventa o pre-arrendamiento de una parte sustancial de los proyectos de desarrollo antes del inicio de la etapa de construcción.

Riesgos en materia ambiental

El Administrador se cerciorará de que el Fideicomiso y las Sociedades Promovidas cumplan con todas las leyes y los reglamentos federales y locales en materia ambiental. Sin embargo, el Fideicomiso y las Sociedades Promovidas podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas ambientales relacionadas con los inmuebles adquiridos por los mismos que resulten tener contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. De conformidad con dichas leyes y reglamentos, el Fideicomiso y las Sociedades Promovidas podrían resultar responsables de los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas. Además, las reformas de las leyes y reglamentos en materia ambiental podrían afectar las operaciones del Fideicomiso y/o de las Sociedades Promovidas, y el Fideicomiso y/o las Sociedades Promovidas podrían ser objeto de sanciones administrativas.

Fluctuación de los mercados financieros

Las fluctuaciones en los precios de mercado de los valores en general pueden afectar el valor de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. La inestabilidad de los mercados de valores también podría incrementar los riesgos inherentes a las inversiones del Fideicomiso. La capacidad de las empresas o negocios en que invierta el Fideicomiso, para refinanciar su deuda, dependerá de su capacidad para vender nuevos valores a través de los mercados públicos de deuda de alto rendimiento, así como de otros factores.

Las propiedades en las cuales invierta el Fideicomiso o las Sociedades Promovidas podrían sufrir daños no asegurados, como resultado de casos fortuitos o de fuerza mayor

En términos generales, el Administrador procurará mantener pólizas de seguro que amparen a las propiedades del Fideicomiso contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que sólo pueden asegurarse parcialmente o que no pueden asegurarse.

Cabe la posibilidad de que no existan pólizas de seguro contra ciertos riesgos, de que no puedan obtenerse seguros en términos razonables, o de que ciertos riesgos únicamente estén amparados por pólizas que impliquen gastos o involucren el pago de primas considerables. Las pérdidas no aseguradas, incluyendo las derivadas de actos de terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan controlarse, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Riesgo Cambiario

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

Inversión que generen Flujos en Dólares y ocurra una devaluación del Dólar frente al Peso durante la vida del Fideicomiso, las Distribuciones que se hagan a los Tenedores en Pesos resultarían afectadas adversamente por la diferencia en el tipo de cambio.

No es posible determinar un porcentaje o rango de participación en las Inversiones por parte de Socio Pasivo, Socio Operador, Co-Inversionistas Terceros y Vehículos Paralelos

Las Inversiones con Socio Pasivo, Socio Operador, Co-Inversionistas Terceros y Vehículos Paralelos requieren ciertas aprobaciones de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico. No obstante, a la Fecha de Emisión Inicial, no es posible determinar, un porcentaje o rango de participación en las Inversiones con este tipo de figuras. La Inversión conjunta con un tercero o su contratación podría no será beneficiosa para el Fideicomiso.

Factores de Riesgo relacionados con el Administrador

Ausencia de recursos en contra del Administrador

El Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración contienen disposiciones exculpatorias e indemnizatorias que limitan los casos en que las partes y sus afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

Los Funcionarios Clave del Administrador pueden ser sustituidos y no se puede asegurar que la falta de los mismos no pueda tener un efecto adverso en el desempeño de las funciones del Administrador

Si bien se han previsto medidas en el Fideicomiso para subsanar la falta de algún Funcionario Clave, no se puede asegurar que la falta de los mismos no pueda tener un efecto adverso en el desempeño de las funciones del Administrador.

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

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

Por otro lado, en caso de que en cualquier momento los Funcionarios Clave dejen de dedicar una parte considerable de su tiempo a atender los asuntos del Fideicomiso, se considerará que ha ocurrido un Caso de Incumplimiento y la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles podrá determinar la desinversión anticipada de los Certificados Bursátiles.

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

El Administrador es el responsable de seleccionar y contratar con terceros ciertas actividades para la realización de los Fines del Fideicomiso, por lo que en esos casos el Fiduciario no podrá exigirles responsabilidad si no es por conducto del Administrador. Sin embargo, a pesar de que el equipo de gestión del Administrador usará su experiencia y capacidad para seleccionar y recomendar a los terceros subcontratados así como prever y limitar los riesgos que subcontratar terceros representa, existe el riesgo de que los accionistas, ejecutivos y/o personal de dichos terceros subcontratados pudieran cometer actos que por sus consecuencias generaran algún efecto negativo sobre el Patrimonio del Fideicomiso.

El Administrador no puede garantizar el cumplimiento del Calendario de Compromisos de Inversión

El Calendario de Compromisos de Inversión establecido en el Prospecto es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del Calendario de Compromisos de Inversión no será considerado una Causa de Remoción del Administrador o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso, los Términos y Condiciones de Administración o cualquier otro Documento de la Emisión, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los

Certificados Bursátiles, (ver Apartado "*2) Estructura de la Operación – a) Patrimonio del Fideicomiso – (i) Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Reporte Anual).

El Administrador pudiera ser sustituido

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

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

Derechos del Administrador en caso de remoción

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

En caso de que el Administrador sea removido de su cargo sin causa justificada, el Administrador además tendrá derecho a (1) todas las Contraprestaciones por Administración que se hubieren generado a partir de la fecha que surta efectos su remoción y hasta la Fecha de Terminación por un máximo de tres años; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán utilizando el valor presente neto de la Contraprestación por Administración aún por cobrar usando como tasa de descuento la TIIE 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 designado conforme al Contrato de Fideicomiso) en la fecha en que surta efectos la remoción del Administrador, y los recursos obtenidos de dicha Desinversión sean distribuidos a los Tenedores y al Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador o sus Socios tendrán el derecho (mas no la obligación) de vender al Fiduciario, y el Fiduciario tendrá la obligación de adquirir del Administrador o sus Socios, las acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos que el Administrador o sus Socios hayan obtenido en virtud de la inversión del Compromiso del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, al valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador (según el mismo sea determinado, por un Valuador Independiente de reconocido prestigio designado conforme al Contrato de Fideicomiso).

Obligación a cargo del Administrador de hacer devoluciones de cantidades recibidas en exceso.

El Contrato de Fideicomiso no prevé medidas tendientes a asegurar el cumplimiento de la obligación a cargo del Administrador de hacer devoluciones de cantidades recibidas en exceso, por ejemplo, que se limite las Distribuciones hasta que haya terminado el Periodo de Inversión y/o la creación de una cuenta de reserva especial que se devuelva una vez que exista total certeza de que las cantidades pagadas al Administrador no tendrán que ser devueltas al Fideicomiso, lo anterior puede retrasar el momento de pago de las Distribuciones a los Tenedores.

Pueden surgir conflictos de interés con las Inversiones

Eventualmente, el Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un conflicto de interés respecto del Administrador. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá aprobar las operaciones con partes relacionadas respecto de servicios prestados a las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del

Administrador que representen un conflicto de interés. Sin embargo, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores.

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

El Administrador es una Afiliada del administrador del fideicomiso F/302791

El Administrador es una Afiliada del administrador del fideicomiso F/302791 y, por virtud de las disposiciones de exclusividad contenidas en dicho fideicomiso F/302791, el Fideicomiso podría estar sujeto a ciertas restricciones para hacer inversiones, contenidas en los criterios de elegibilidad de dicho fideicomiso, hasta que las obligaciones de exclusividad respectivas hayan vencido.

No existe certeza de que el desempeño del Fideicomiso sea similar al del Administrador

Los resultados operativos del Fideicomiso dependerán de las recomendaciones hechas por el Administrador, así como de las decisiones tomadas por los órganos de gobierno respectivos, respecto a las oportunidades de inversión, Inversiones y Desinversiones que realice de tiempo en tiempo y por las condiciones del mercado y el desempeño de los activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso.

La información existente en el presente Reporte Anual sobre el Administrador, o sus accionistas, directivos y funcionarios, no garantiza el desempeño del Fideicomiso, la existencia de liquidez en el Fideicomiso o el pago de Distribuciones. Cualquier estimación de los resultados del Fideicomiso puede resultar distinta en la realidad, ya que no existe la garantía de que el Patrimonio del Fideicomiso tenga un desempeño similar al que hayan tenido otras inversiones administradas por el Administrador, o sus accionistas, directivos y funcionarios. Por lo anterior, se recomienda a los posibles inversionistas no basarse en el desempeño histórico que se describe en el presente Reporte Anual para tomar decisiones de hacer o no hacer inversiones en los Certificados Bursátiles.

El incumplimiento del Administrador o sus Socios con sus obligaciones de co-invertir podría afectar la capacidad del Fideicomiso para efectuar Inversiones

En el supuesto de que el Administrador o sus Socios incumplan con sus obligaciones de co-inversión de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, podría provocar que el Fideicomiso se vea en la imposibilidad de efectuar una Inversión dada la falta de los recursos necesarios para la misma. Si el Administrador o sus Socios no invierten, en las Sociedades Promovidas, el Fideicomiso podría perder una oportunidad de negocios y ello podría afectar de manera adversa del mismo y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores. No existe garantía de que el Administrador o sus Socios cumplirán con sus obligaciones de pago.

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

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

Los Funcionarios Clave podrán utilizar su tiempo laboral en promover otros vehículos de inversión diferentes al Fideicomiso

Una vez que se termine el Periodo de Exclusividad de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, los Funcionarios Clave podrán utilizar su tiempo laboral en promover otros vehículos de inversión diferentes al Fideicomiso y cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso, lo cual podría tener como consecuencia un efecto adverso en el desempeño del Fideicomiso.

El Administrador no tiene antecedentes operativos

El Administrador es una sociedad creada especialmente para administrar el F/179424 por lo que no tiene antecedentes operativos. La experiencia relativa al sector inmobiliario en México y a todas las cuestiones operativas, financieras o legales a las que las Sociedades Promovidas puedan enfrentarse a lo largo de su evolución, será aportada de manera indirecta por el Administrador a través de algunas de sus afiliadas (y de los directivos de las mismas). Los posibles Tenedores deben tomar en consideración los riesgos que conlleva este nivel de experiencia (indirecta).

Podría existir un incumplimiento reiterado del Administrador respecto de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Emisión.

Existe la posibilidad de que el Administrador incumpla reiteradamente con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión. En dicho caso, el Fiduciario podrá remover al Administrador, mediante un procedimiento judicial en el cual se demuestre, mediante sentencia definitiva e inapelable, que el incumplimiento de esas obligaciones tuvo como consecuencia un Efecto Adverso Significativo al Fideicomiso. Este procedimiento puede tomar mucho tiempo, ya que no depende del Fiduciario. La obtención de una sentencia favorable puede o no suceder.

Factores de Riesgo relacionados con las Sociedades Promovidas y las Inversiones

Las Inversiones en las Sociedades Promovidas tienen liquidez limitada

Se espera que el Fideicomiso invierta, entre otras cosas, en valores representativos del capital social de empresas privadas (Sociedades Promovidas). Como resultado, en términos generales habrá una limitada o nula posibilidad de comerciabilidad de dichos títulos, y los mismos y las Inversiones correspondientes podrían declinar en su valor mientras se realiza su venta. Más aún, el Fideicomiso podría verse obligado a vender los valores representativos del capital social de Sociedades Promovidas a descuento o vender a lo largo de periodos extendidos de tiempo su participación en una Sociedad Promovida. Por lo tanto, se espera que las acciones o partes sociales del Fideicomiso por regla general no sean vendidas durante algunos años y que permanezcan con baja liquidez lo que dificulta la determinación de su valor de mercado. No se puede calendarizar con precisión la salida de una Inversión específica, ni hay certeza de la fecha en que se pueda vender una participación a un tercero, ni que se reciba el precio esperado por una Inversión, ni que una colocación en oferta pública se pueda dar en el momento y al precio anticipados.

Las Inversiones en las Sociedades Promovidas estarán relacionadas, con inversiones en inmuebles. La realización en efectivo de inversiones en inmuebles puede tomar tiempo dado el proceso que se necesita seguir para la compraventa de inmuebles, lo cual hace que dichas inversiones sean poco líquidas. El comprador de un inmueble requiere seguir un proceso de análisis antes de proceder a la compra del mismo. En este proceso se involucran terceras partes, incluyendo un notario público ante el que se otorgarán las escrituras de la compraventa, previa investigación en el Registro Público de la Propiedad para certificar que el inmueble en cuestión esté libre de cualquier gravamen. Hay tiempos oficiales con los que hay que cumplir antes de poder escriturar un inmueble. En general, la titularidad de las inversiones en inmuebles no es algo que se comercialice de manera inmediata y cotidiana. Hay que seguir un proceso específico para obtener dicha titularidad lo que reduce la liquidez de estas inversiones. Esto pudiera generar efectos adversos en la disponibilidad de Distribuciones para los Tenedores y en consecuencia sobre los rendimientos de los Certificados Bursátiles.

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

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

Las Sociedades Promovidas no están obligadas a contar con un gobierno corporativo equivalente al de una sociedad anónima bursátil

Al no estar las Sociedades Promovidas listadas en la BMV, no están obligadas a contar con un gobierno corporativo equivalente al de una sociedad anónima bursátil.

Existe el riesgo de que la inversión del Fideicomiso en Sociedades Promovidas que no tengan un gobierno corporativo adecuado genere retrasos en el Calendario de Compromisos de Inversión y afecte adversamente el rendimiento de los Certificados Bursátiles.

Las Inversiones se harán con base en información limitada

El Fiduciario, por instrucción del Administrador, llevará a cabo las Inversiones en empresas privadas sobre las que típicamente existe información limitada, inclusive no auditada, y de las cuales no hay información pública disponible. En este sentido el Administrador será el responsable de dar seguimiento a los reportes que se presenten en cada uno de los consejos de administración de las Sociedades Promovidas y de informar al respecto al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común. No obstante que el Administrador procurará analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar a su mejor juicio profesional el negocio en cuestión y así proceder a realizar una Inversión, información financiera limitada puede subestimar los costos, sobrestimar la calidad y estabilidad de los flujos ya sea por medio de ventas o rentas de activos inmobiliarios, sobre valorar inventarios o activos fijos, subvalorar pasivos o inclusive no revelar contingencias, lo que podría generar un efecto adverso en los rendimientos relacionados con las Inversiones.

Celebración de operaciones en forma expedita podría ocasionar que no se cuenten con todos los elementos para tomar la decisión de llevar a cabo una inversión

Con frecuencia, el análisis y la toma de decisiones por parte del Administrador en relación con las posibles inversiones deberán realizarse en forma expedita a fin de aprovechar la oportunidad en cuestión. En dichos supuestos, la información que se encuentre a disposición del Administrador al momento de tomar una decisión de inversión podría ser limitada, y el Administrador podría no tener acceso a información detallada con respecto a la propiedad respectiva al momento de tomar una decisión, tales como sus características físicas, aspectos ambientales, régimen de uso del suelo u otras condiciones que afecten adversamente dicha propiedad. Por tanto, no hay garantía de que el Administrador tendrá conocimiento de todas las circunstancias que podrían afectar en forma adversa a una determinada inversión, y las Sociedades Promovidas podrían realizar inversiones que no hubiesen realizado de haber tenido la oportunidad de practicar una auditoría más detallada y de haber contado con más información al respecto. Además, el Administrador espera apoyarse en asesores externos para efectos de la evaluación de sus posibles inversiones en bienes inmuebles, y no es posible garantizar la exactitud o exhaustividad de la información proporcionada por dichos asesores, o que el Fideicomiso tendrá derecho de reparar en contra de estos últimos en el supuesto de que los mismos cometan errores o incurran en omisiones.

Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de las Sociedades Promovidas

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la operación de las Sociedades Promovidas. El buen desempeño de las Sociedades Promovidas influye directamente en los ingresos futuros del Fideicomiso y por lo tanto en las Distribuciones a los Tenedores. Existe el riesgo de que los resultados financieros de las Sociedades Promovidas no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan dichos flujos. Lo anterior puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores

Préstamos a las Sociedades Promovidas podrían no capitalizarse lo cual podría generar un efecto adverso en los rendimientos de las Inversiones

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador, podrá hacer Inversiones en la forma de Préstamos a las Sociedades Promovidas. Aunque los contratos de préstamo respectivos podrán establecer el derecho del Fiduciario para capitalizar el préstamo, o bien, para convertir los títulos de deuda en acciones o partes sociales de la Sociedad Promovida que corresponda, por motivos que no siempre son del control del Administrador, dichos créditos pudieran no llegar a capitalizarse finalmente por lo que tendrían que ser cobrados por el Fiduciario. En tal caso, la tasa de interés sobre dichos créditos podrá no reflejar de manera adecuada el riesgo asociado con dichos Préstamos, o bien podría darse un incumplimiento por parte de la Sociedad Promovida.

Las Inversiones podrían tener deuda bancaria o algunos otros pasivos dentro de su estructura de capitalización

El Fiduciario (directamente o a través de las Sociedades Promovidas) podrá solicitar préstamos a terceros, otorgar fianzas y/o garantías en beneficio de terceros o de las Sociedades Promovidas, obtener cartas de crédito (o instrumentos similares), constituir depósitos sobre dinero a favor de terceros, constituirse como aval y/o como obligado solidario, y celebrar cualquier tipo de instrumento o contrato relacionado con lo anterior para facilitar o apoyar cualquier Inversión, propuesta o existente. Esto constituye un riesgo para las Sociedades Promovidas y en consecuencia para el Patrimonio del Fideicomiso en caso de que los flujos generados por el Patrimonio del Fideicomiso no sean suficientes para cubrir las obligaciones que generen dichos pasivos. Para mitigar este riesgo existen límites claros para el nivel de endeudamiento del Fideicomiso (directamente o a través de las Sociedades Promovidas), el cual no podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso.

Puede resultar difícil identificar inversiones atractivas

No puede haber certeza de que al Administrador se le presentará, o tendrá la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de inversiones apropiadas para invertir la totalidad del Monto Destinado a Inversiones dentro de los plazos establecidos en el Calendario de Compromisos de Inversión. En caso de que dicha identificación no se realice en los tiempos previstos dentro del Calendario de Compromisos de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores podría verse afectado de forma negativa.

Además, el Administrador prevé que durante el proceso de selección de las inversiones tendrá que competir con otros proveedores de capital que también cuentan una gran experiencia y, quizá, con mayores recursos financieros y de otro tipo. No hay garantía de que se logrará identificar una cantidad suficiente de inversiones adecuadas para el Fideicomiso, o de que las inversiones efectuadas por el Fideicomiso generarán la tasa de rendimiento esperada sobre el capital invertido.

No se cuenta con proyectos de Contratos de Inversión

Los potenciales inversionistas deberán considerar que no se cuenta con proyectos de Contratos de Inversión, en virtud de que dichos documentos serán elaborados y negociados en el momento en que las Inversiones se lleven a cabo. Lo anterior podría tener como resultado que los Contratos de Inversión difieran entre los mismos, y por lo tanto los términos de algunos de dichos Contratos de Inversión podrían ser más o menos favorables para los inversionistas, según sea el caso.

Las Sociedades Promovidas podrían contraer financiamiento en moneda extranjera

El tipo de cambio del Peso frente a otras divisas ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversas razones. Dichos movimientos pudieran afectar el desempeño de las Sociedades Promovidas, especialmente si mantienen pasivos denominados en moneda extranjera, o bien la capacidad adquisitiva de los potenciales inversionistas, lo que podría impactar en el rendimiento real esperado de las Inversiones.

Las Inversiones en Sociedades Promovidas podrán ser en participaciones minoritarias

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones en posiciones minoritarias de las Sociedades Promovidas. En el caso de inversiones minoritarias en las que el Fideicomiso no tenga derecho de nombrar al director general o a otros directivos, no tendrá una influencia determinante que le permita proteger su posición. En dicho caso, el Administrador se verá obligado a apoyarse significativamente en las decisiones de los accionistas mayoritarios y en el consejo de administración existente en dichas sociedades. Otros accionistas miembros de consejos de administración pueden tener intereses que no coincidan o puedan estar en conflicto con los intereses del Fiduciario y, por ende, de los Tenedores.

Inversionistas sofisticados

Los Certificados Bursátiles están diseñados y dirigidos a satisfacer necesidades de inversionistas sofisticados que entienden la estructura y los riesgos inherentes al tipo de inversiones en las que invertirá el Fideicomiso, por lo que no son recomendables para inversionistas que no estén familiarizados con este tipo de instrumentos o con inversiones de capital en general.

En caso de que las Inversiones no generen las utilidades esperadas o que tuvieren pérdidas y los Certificados Bursátiles únicamente redimieran el retorno esperado, esto podría tener un costo de oportunidad en el tiempo que, aunque se recupere el monto invertido por los Tenedores una tasa negativa en términos reales.

Factores de Riesgo Económicos y Políticos en México y en el Entorno Internacional

Acontecimientos, políticos y sociales en México podrán afectar nuestro negocio

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

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

Las inversiones en México pueden ser riesgosas

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

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

La situación macroeconómica del país puede cambiar de forma negativa

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

Cualquier recesión en la economía podría afectar adversamente los recursos financieros (incluyendo deuda y capital) disponibles para hacer o mantener Inversiones en Activos de Inversión o tener como resultado la imposibilidad de realizar pagos de principal e interés respecto de las Inversiones en Activos de Inversión, o refinanciar deuda pendiente de pago respecto de dichas Inversiones en Activos de Inversión cuando ésta sea pagadera. Cualquier recesión en la economía también podría tener un efecto adverso sobre el

valor de las Inversiones en Activos de Inversión. En tales casos de imposibilidad para realizar pagos o de un efecto adverso sobre el valor de las Inversiones en Activos de Inversión, el Fideicomiso podría sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido en sus Inversiones en Activos de Inversión, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en los rendimientos del Fideicomiso y en las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones. Dichos eventos podrían también restringir la habilidad del Fideicomiso, de enajenar o liquidar Inversiones en Activos de Inversión, conforme a las instrucciones del Administrador, en momentos oportunos o a precios favorables.

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de las Sociedades Promovidas, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas. En enero de 2014 entró en vigor una reforma fiscal para modificar el sistema tributario federal en México. Estas reformas tienen como propósitos manifiestos principales, entre otros, los siguientes: (i) restringir regímenes preferentes de excepción; (ii) sujetar a impuestos, o incrementar los impuestos existentes a, ciertos ingresos, actividades y productos que anteriormente estaban exentos o sujetos a tasas reducidas; (iii) simplificar el régimen de pago de impuestos; (iv) terminar con la consolidación fiscal y (iv) incentivar la formalidad. La reforma eliminó el impuesto empresarial a tasa única (IETU) y el impuesto a los depósitos en efectivo (IDE).

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

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

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

Información sobre Estimaciones y Riesgos Asociados

Las declaraciones contenidas en el presente Reporte Anual que no se refieran a hechos históricos, se basan en las expectativas, estimaciones, proyecciones, opiniones y convicciones actuales del Administrador. En virtud de que existen diversos riesgos, aspectos inciertos y otros factores tanto conocidos como desconocidos, los hechos o resultados reales o el desempeño real del Fidecomiso podrían llegar a diferir sustancialmente de los previstos o expresados en dichas declaraciones. En virtud de lo anterior, no debe depositarse una confianza indebida en las mismas. Además, al evaluar la información en materia de desempeño contenida en el presente Reporte Anual, los posibles inversionistas deben tener presente que los rendimientos reales generados por las inversiones que aún no se realizan dependerán, entre otros factores, de resultados de operación futuros, del valor de los activos respectivos y la situación del mercado al momento de enajenación, de las restricciones legales y contractuales aplicables a la transmisión de activos que podrían afectar la liquidez, de cualesquier costos relacionados con la celebración de las operaciones

correspondientes, de la fecha y forma en que se lleve a cabo la venta y de las reservas con las que cuente el Fideicomiso, todo lo cual podría diferir de las presunciones y circunstancias en las que se basan las valuaciones utilizadas en la información en materia de desempeño contenida en el presente Reporte Anual. Por tanto, los rendimientos reales generados por dichas inversiones aun no realizadas podrían resultar sustancialmente distintos de los indicados en el presente Reporte Anual. No existe garantía de que los rendimientos generados por el Fideicomiso serán iguales o similares a los obtenidos o a los que se espera obtener de las Sociedades Promovidas patrocinados previamente por las afiliadas del Administrador.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha del presente Reporte Anual el fideicomiso no tiene invertido en otro tipo de valores diferentes a los que inicialmente se tenía como objetivo de inversión.

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

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

Destino de los fondos, en su caso:

Composición de los Activos
Diciembre 2023

Nombre de la Inversión	Tipo de Propiedad - Subsector	Fecha Inversión Inicial	Deuda	Capital Invertido a la fecha	Total Comprometido	Porcentaje de participación
Residencial Maranta Dos	Residencial	Junio 09, 2016	$ 159,529,450	$ 280,718,000	$ 280,718,000	87%
DGO Guadiana	Centro Comercial	Agosto 09, 2017	$ 162,143,167	$ 206,028,000	$ 206,028,000	87%
Tijuana VRX	Centro Comercial	Mayo 17, 2018	$ -	$ 485,970,000	$ 485,970,000	97%
San Pancho	Hotel	Diciembre 11, 2018	$ -	$ 192,234,600	$ 493,993,514	53%
San Pancho	Residencial	Diciembre 11, 2018	$ -	$ 71,382,860	$ 291,000,000	53%
St. Regis	Hotel	Febrero 14, 2020	$ 1,728,712,681	$ 629,712,996	$ 629,712,996	49%
Inversion de Seguimiento		Diciembre 18, 2020	$ -		$ 31,135,483	
		Total	**$ 2,050,385,298**	**$ 1,866,046,456**	**$ 2,418,557,993**	

*Montos invertidos en las subsidiarias al 31 de diciembre del 2023.

Documentos de carácter público:

Toda la información contenida en el presente Reporte Anual y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación de acuerdo con el capítulo XI del contrato de Fideicomiso. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente será Héctor Sosa Herrera, con domicilio ubicado Bosques de Alisos 58, Piso Lobby, Col. Bosques de las Lomas, Cuajimalpa; 05120, México, Ciudad de México, teléfono (55) 1105-2700 y correo electrónico hector.sosa@vertexre.com.

Así también el Representante Común, las personas encargadas serán Luis Ángel Severo Trejo y/o Alejandra Tapia Jiménez, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma 284, Piso 9, C.P. 06600, Ciudad de México, teléfonos (55) 5230 0204 y (55) 5231 0161 y correos electrónicos laseverot@monex.com.mx y altapia@monex.com.mx.

[416000-NBIS2] Estructura de la operación

Patrimonio del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2023 se tienen las siguientes Inversiones y saldos en las Cuentas del Fideicomiso:

VERTEX

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO BANAMEX no. 179424
Diciembre 2023

Nombre de la Inversion	Tipo de Propiedad - Subsector	Fecha Inversion Inicial	Deuda	Capital Invertido a la fecha	Total Comprometido (1)	Porcentaje de participacion (2)	Capital	Valor
Residencial Maranta Dos	Residencial	Junio 09, 2016	$ 159,529,450	$ 280,718,000	$ 280,718,000	87.3%	$ 280,718,000	$ 212,495,436
DGO Guadiana (3)	Centro Comercial	Agosto 09, 2017	$ 162,143,167	$ 206,028,000	$ 206,028,000	87.3%	$ 206,028,000	$ 218,207,581
Tijuana VRX	Centro Comercial	Mayo 17, 2018	$ -	$ 485,970,000	$ 485,970,000	97.0%	$ 485,970,000	$ 484,702,781
San Pancho Hotel	Hotel	Diciembre 12, 2018	$ -	$ 192,234,600	$ 493,993,514	97.0%	$ 192,234,600	$ 187,956,849
San Pancho Residencial	Residencial	Diciembre 12, 2018	$ -	$ 71,382,860	$ 291,000,000	97.0%	$ 71,382,860	$ 69,518,287
Fideicomiso No. 4434	Hotel	Febrero 14, 2020	$ 1,728,712,681	$ 629,712,996	$ 629,712,996	48.5%	$ 629,712,996	$ 753,254,643
Inversion de Seguimiento		Diciembre 18, 2020			$ 31,135,483	0.0%	$ -	$ -
Total			$ 2,050,385,298	$ 1,866,046,456	$ 2,418,557,993		$ 1,866,046,456	$ 1,926,135,577
	Menos: Reservas/Contingencias Existentes						$ -	$ -
	Subtotal						$ 1,866,046,456	$ 1,926,135,577
	Mas:							
	Saldo en Cuenta General						$ 1,012,000	$ 1,012,000
	Saldo en Cuenta de Gastos Especiales						$ 12,387,935	$ 12,387,935
	Saldo en Cuenta de Mantenimiento						$ 3,216,524	$ 3,216,524
	Saldo en Cuenta de Administracion						$ 5,367,830	$ 5,367,830
	Saldo en Cuenta Receptora de Aportaciones de Capital						$ 21,928,561	$ 21,928,561
	Monto pendiente de llamar						$ 553,887,114	$ 553,887,114
Patrimonio del Fideicomiso							$ 2,463,846,421	$ 2,523,935,542

(1) Acorde a la aprobaciones hechas en los correspondientes órganos de gobierno del instrumento.
(2) El porcentaje de participacion del Fideicomiso en el valor del Activo de Inversion. (Los flujos futuros estan definidos en las cascadas de pagos de cada inversion y pueden variar).
(3) Dados los efectos de la pandemia, se tiene prevista la posibilidad de hacer inversiones de seguimiento en este activo, con el objetivo de protegerlo e incluso, fortalecerlo, dentro del entorno actual, Inversiones de seguimiento que serán reportadas en cuanto se realicen.

Evolución de los activos fideicomitidos, incluyendo sus ingresos:

	Residencial Maranta Dos	DGO Guadiana Comercial	Tijuana VRX	San Pancho	St Regis
Activos	499,369,174	352,642,422	499,778,863	698,630,975	3,461,496,504
Pasivos	230,411,111	164,614,355	1,055,274	1,444,275	1,963,814,392
Capital Contable	268,958,063	188,028,067	498,723,589	697,186,700	1,497,682,112
Ingresos en el Periodo	286,736,169	39,637,418	56,555	23	885,684,387
Gastos en el Periodo	292,500,345	44,721,924	341,156	5,337,728	753,827,163

()*Las cifras son expresadas en Pesos.

Las cifras mostradas en la tabla anterior no han sido auditadas por el auditor externo, por lo que pudieran verse modificadas o ajustadas al cierre de auditoría.

Desempeño de los activos

Desempeño de los activos

Reporte de Saldos al 31 de diciembre 2023	
Cuenta General	$1,012,001
Cuenta - Reserva de Mantenimiento	$3,216,524
Cuenta - Reserva de Administración	$5,367,830
Cuenta - Reserva de Gastos Especiales	$12,387,935
Cuenta Receptora de Aportación de Capital	$21,928,561
Total Fideicomiso Irrevocable F/179424	**$43,912,851**

Composición de la totalidad de los activos al cierre del periodo

Composición de los Activos
Diciembre 2023

Nombre de la Inversión	Tipo de Propiedad - Subsector	Fecha Inversión Inicial	Deuda	Capital Invertido a la fecha	Total Comprometido	Porcentaje de participación
Residencial Maranta Dos	Residencial	Junio 09, 2016	$ 159,529,450	$ 280,718,000	$ 280,718,000	87%
DGO Guadiana	Centro Comercial	Agosto 09, 2017	$ 162,143,167	$ 206,028,000	$ 206,028,000	87%
Tijuana VRX	Centro Comercial	Mayo 17, 2018	$ -	$ 485,970,000	$ 485,970,000	97%
San Pancho	Hotel	Diciembre 11, 2018	$ -	$ 192,234,600	$ 493,993,514	53%
San Pancho	Residencial	Diciembre 11, 2018	$ -	$ 71,382,860	$ 291,000,000	53%
St. Regis	Hotel	Febrero 14, 2020	$ 1,728,712,681	$ 629,712,996	$ 629,712,996	49%
Inversion de Seguimiento		Diciembre 18, 2020	$ -		$ 31,135,483	
		Total	**$ 2,050,385,298**	**$ 1,866,046,456**	**$ 2,418,557,993**	

Variación en saldo y en número de activos

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Numero de Activos	0	1	2	5	5	5	5	5	5
Inversión	0	73,931,534	311,372,934	642,429,254	986,529,500	1,049,913,183	1,611,752,320	1,785,080,556	1,866,046,456
Saldo en las Cuentas									
Saldo en Cuenta General	64,472,014	16,813,140	1,787,248	116,208	42,499	840,036	868,709	925,033	1,012,000
Saldo en Cuenta de Mantenimiento	55,700,000	52,917,470	45,224,242	30,647,089	41,584,219	6,497,546	30,877,722	14,916,205	3,216,524
Saldo en Cuenta de Administración	480,000,000	367,123,509	317,901,637	262,145,175	181,397,431	131,832,990	58,848,232	58,815,211	5,367,830
Saldo en Cuenta Receptora de Aportaciones de Capital			42,708	283,927,521	834,794	32,918,394	60,270,931	89,087	21,928,561
Saldo en Cuenta de Gastos Especiales	2,000,000	4,516,542	5,566,415	9,161,667	9,828,457	10,283,883	10,634,966	11,323,000	12,387,935
	602,172,014	441,370,661	370,522,250	585,997,660	233,687,401	182,372,849	161,500,560	86,068,536	43,912,851

Estado de los activos por grado o nivel de cumplimiento

Los activos existentes son inversiones principalmente a continuación se da el detalle de avance por cada uno de estos proyectos:

1. Proyecto residencial en Cuajimalpa de Morelos en la Ciudad de México, se terminó la construcción de la Torre 4 y se espera finalizar la venta de las unidades restantes, así como la venta del Pad V en el transcurso del 2024.
2. Proyecto de Centro Comercial en la ciudad de Durango el cual abrió en el primer semestre del año 2019, actualmente tiene una ocupación del 90%.
3. Crédito mezzanine para desarrollo de centro comercial en la ciudad de Tijuana el cual se encuentra con una ocupación del 87% rentado y el 85% de los locales en operación. Durante el primer trimestre del 2024 se recibió el primer pago de principal del crédito Mezzanine.
4. Proyecto Hotelero en el municipio de San Pancho en el estado de Nayarit el cual se encuentra en etapa de conceptualización arquitectónica y obtención de permisos al cierre de este ejercicio. En Asamblea de Tenedores celebrada en diciembre de 2023 se aprobó llevar a cabo el proceso de desinversión de este proyecto en los términos que fueron presentados por el Administrador en dicha Asamblea.
5. Proyecto Residencial en el municipio de San Pancho en el estado de Nayarit el cual se encuentra en etapa de conceptualización arquitectónica y obtención de permisos al cierre de este ejercicio. En Asamblea de Tenedores celebrada en diciembre de 2023 se aprobó llevar a cabo el proceso de desinversión de este proyecto en los términos que fueron presentados por el Administrador en dicha Asamblea.
6. Proyecto Hotelero en el municipio Bahía de Banderas en el estado de Nayarit el cual es un hotel ya estabilizado, mismo que de acuerdo al plan de negocios, estuvo sujeto a dos fases de remodelación, donde la segunda fase fue terminada sustancialmente en diciembre de 2023.

Actualmente no existe incumplimiento alguno hasta el momento.

Garantías sobre los activos

Hasta el 31 de diciembre de 2023 no se tiene garantía alguna sobre algún activo del Fideicomiso.

Cargas y limitaciones

Al 31 de diciembre de 2023 ninguno de nuestros activos se encuentra sujeto a algún gravamen, limitación o cargo alguno.

Desempeño de los valores emitidos

Durante el periodo reportado no se realizaron Distribuciones ni pago alguno a los Tenedores.

Contratos y acuerdos:

Resumen del Contrato de Fideicomiso

Constitución del Fideicomiso. El Fideicomitente (i) transfirió la cantidad de $1.00 (un Peso 00/100 M.N.) al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso (la "Aportación Inicial"), como aportación inicial para la constitución del fideicomiso, y (ii) nombró al Fiduciario, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso y de conformidad con la Ley Aplicable. El Fiduciario (i) aceptó su nombramiento como fiduciario del Contrato de Fideicomiso y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable; (ii) recibe la Aportación Inicial de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario en este acto se encuentra autorizado para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso y en este acto está obligado a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de 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 6.4 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 10.1 del Contrato 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 Dos, S.A.P.I. de C.V.
Administrador:	VERTEX Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., o cualquier administrador que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato.
Fiduciario:	Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria o cualquier fiduciario que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato.
Fideicomisarios:	Los Tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o cualquier fiduciario que lo sustituya en dicho carácter conforme a los términos del Contrato.

Fines del Fideicomiso. Los fines del Contrato (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 y en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (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, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios a efecto de dar cumplimiento con el artículo 63 Bis 1 fracción II de la LMV, así como otorgar préstamos a dichas sociedades para financiarlas; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula X del Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.4, y realizar Distribuciones a los Tenedores con los Flujos derivados de las Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.4; y (iv) realizar todas aquéllas actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión, le instruya al Fiduciario por escrito (con la autorización del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, en caso de que ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión) 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:

- ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la propiedad y 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, conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- 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;
- 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 el contrato de colocación y el Acta de Emisión) con el fin de llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles;

- 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;
- 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, así como actualizar la inscripción de dichos Certificados en el RNV cuando corresponda;
- llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula 7.1., y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital;
- firmar y, en caso de ser necesario, sustituir el Título, así como depositarlo en Indeval;
- 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;
- en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, tomar las acciones previstas en el Capítulo XIII;
- contratar y remover al Auditor Externo de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.3;
- contratar y remover al Valuador Independiente de conformidad con lo establecido en la Cláusula 11.4;
- pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde este alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Contrato 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;
- 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 8.1;
- 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 11.2; 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;
- con apoyo del Administrador o del Contador Designado con base en la Cláusula 11.2, 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 y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;
- 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 12.4;
- 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;
- invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
- otorgar y revocar los poderes generales, limitados o especiales 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 y/o del Representante Común; en el entendido, sin embargo, que el Fiduciario no será responsable de los actos que dichos apoderados lleven a cabo en el ejercicio de sus facultades conforme a dichos poderes. En ningún caso dichos poderes serán irrevocables o incluirán facultades de delegación o sustitución;
- 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 las 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 siempre y cuando éstas no estén incluidas dentro del alcance de los servicios del Administrador conforme a los Términos y Condiciones del Administrador;

- 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;
- 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, mismos que se utilizarán para fines de cobertura y no para fines especulativos;
- 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;
- 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 192 y 193 de la LISR y las reglas de la Resolución Miscelánea Fiscal correspondientes;
- verificar el debido cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, particularmente respecto a la entrega de reportes y cálculos relacionados con Distribuciones y la Contraprestación por Administración;
- 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;
- 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 9.1;
- de conformidad con la Cláusula 6.13 y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos, según lo instruya el Administrador;
- que el Fiduciario contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcione al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por escrito al Representante Común, en términos de lo establecido en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso;
- de conformidad con las instrucciones previas del Administrador y en los términos establecidos en dichas instrucciones, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- a través del Contador Designado y del Administrador, vigilar en todo momento que el Fideicomiso cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 192 y 193 de la LISR, y las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente; en el entendido, que conforme a las instrucciones del Administrador, quien deberá contar con la previa autorización de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario firmará y presentará cualquier escrito, solicitud, aviso o documento ante cualquier Autoridad Gubernamental que corresponda a efecto de cambiar el régimen fiscal aplicable al Fideicomiso, así como realizar todos los cambios que sean necesarios para llevar a cabo dicha modificación o cambio de régimen fiscal aplicable;
- realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 16.6 del Contrato de Fideicomiso;
- una vez concluida la vigencia del Contrato de Fideicomiso y que se hayan cubierto todas las cantidades pagaderas conforme a los Certificados, el Fiduciario distribuya los bienes, derechos y cualquier otro activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso en ese momento, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y lo dé por terminado;
- Verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente en lo relacionado a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados;
- En la Fecha de Emisión Inicial, o a más tardar el Día Hábil siguiente, pagar los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar al Administrador o al Fideicomitente, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por el Administrador o el Fideicomitente o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con un memorándum de flujos (funds flow memorandum), a ser dirigido al Fiduciario y el Intermediario Colocador por el Administrador, el cual deberá incluir la

siguiente información: (i) nombre del beneficiario; (ii) número de cuenta; (iii) CLABE; y (iv) institución bancaria ante la cual se tiene la cuenta abierta; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a realizar pago alguno dentro de los Gastos de la Emisión Inicial hasta en tanto no le sea proporcionada la información de la cuenta bancaria, el comprobante de pago y la factura respectiva sea entregada, clasificados como Gastos de la Emisión Inicial, en cuyo caso el Fiduciario estará obligado a llevar a cabo dichos reembolsos de forma inmediata; y

- 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, en cada caso, previas instrucciones del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Administrador, según corresponda.

El Fideicomitente reconoce que el Fiduciario no estará obligado a realizar acto alguno en contravención al Contrato de Fideicomiso 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, el Administrador o el Representante Común, según sea el caso, le entreguen conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

Emisión de Certificados. De conformidad con los artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y con los términos y condiciones del Acta de Emisión, del Contrato de Fideicomiso y del Título, según lo instruya el Administrador con la previa autorización del Comité Técnico otorgada en la Sesión Inicial (para el caso de la Emisión Inicial), el Fiduciario llevara a cabo Emisiones de conformidad con lo siguiente:

- Emisión Inicial. El Fiduciario realizo la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (la "Aportación Mínima Inicial") y los Tenedores adquirieron en la Fecha de Emisión Inicial la Aportación Mínima Inicial.

- Emisiones Adicionales. Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, el Fiduciario llevará a cabo emisiones adicionales de Certificados conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Capítulo VII del Contrato de Fideicomiso (cada una, una "Emisión Adicional") hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión.

- Reapertura de la Emisión. Las partes del Contrato de Fideicomiso en este acto acuerdan que el Administrador podrá llevar a cabo reaperturas de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la BMV y de la CNBV, en cuyo caso se deberá de requerir la autorización de una oferta pública restringida; (ii) que dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; (iii) que dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación y que el acta en la cual consta dicha aprobación de la reapertura sea presentada ante la CNBV a través de STIV-2 y por su oficialía de partes; (iv) que dicha ampliación se lleve a cabo dentro del periodo de 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de Emisión Inicial; y (v) se lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en el entendido, que los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles que documenten dichas reaperturas de la Emisión podrán tener términos y condiciones diferentes a los establecidos en el Título o en el Acta de Emisión (cada una de ellas, una "Reapertura").

Inscripción y Listado; Actualización. A efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Emisiones de Certificados conforme a la Cláusula 3.1 anterior, el Fiduciario deberá cumplir con lo siguiente:

- Emisión Inicial. Respecto de la Emisión Inicial, el Fiduciario llevo a cabo aquellos actos que resultaron necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental necesaria las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para realizar la oferta pública restringida de los Certificados en la Emisión Inicial; incluyendo (i) la inscripción de dichos Certificados en el RNV y su listado en la BMV, y (ii) el depósito del Título que documente dichos Certificados en Indeval.

- Emisiones Adicionales. Respecto de cualquier Emisión Adicional y en el contexto del proceso de Llamadas de Capital, el Fiduciario deberá solicitar y obtener de la CNBV la autorización de la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV en términos del Artículo 14, fracción II, tercer párrafo de la Circular Única, y llevar a cabo aquellos actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, el Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental necesaria las autorizaciones, inscripciones y registros necesarios para que los Certificados objeto de las Emisiones Adicionales sean entregados a los Tenedores correspondientes, incluyendo (i) la inscripción de dichos Certificados en el RNV y su listado en la BMV, y (ii) el canje y depósito del Título que documente los Certificados objeto de las Emisiones a dicha fecha en Indeval.

Títulos de los Certificados. Los Certificados emitidos por el Fiduciario están documentados en un solo título global que amparan todos los Certificados, sin expresión de valor nominal, emitidos a la fecha correspondiente (el "Título") el cual estará regido bajo las leyes de México. El Título correspondiente a Emisiones anteriores será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Adicional por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional). Cada Título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El Título representativo de los Certificados que se emitan en la Emisión Inicial será depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido, que en relación con cualquier Emisión Adicional, el Título anterior será canjeado por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional) a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Adicional.

Términos y Condiciones. Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles se establecen en el Acta de Emisión y en el Título respectivo; en el entendido, que todos los Certificados Bursátiles se consideran parte de una misma emisión y contienen los mismos términos y condiciones (salvo por el caso de una Reapertura), y otorgan a sus Tenedores los mismos derechos, en el entendido, que de conformidad con las fórmulas contenidas en la Cláusula 7.1 el precio de colocación podrá ser diferente en cada Emisión Adicional.

Aceptación de Riesgos. Cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados, ya sea en la Emisión Inicial, en cualquier Emisión Adicional o en el mercado secundario, estará de acuerdo, aceptará y deberá conocer los riesgos asociados a los Certificados.

Autorización de los Tenedores. Los Tenedores, únicamente en virtud de la adquisición de Certificados, (i) se adhieren a y están sujetos a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y sus respectivos Certificados, incluyendo, la sumisión a la jurisdicción contenida en la Cláusula 15.6 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) acuerdan proporcionar al Fiduciario y al Administrador, y autorizar e instruir de forma irrevocable a los intermediarios financieros a través de los cuales detentan sus respectivos Certificados, para que proporcionen al Fiduciario y al Administrador, toda la información que pueda ser requerida por el Fiduciario o el Administrador para determinar cualquier retención o pago de impuestos requeridos en relación con las transacciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores en virtud de la adquisición de Certificados autorizaron e instruyen de forma irrevocable al Fiduciario y al Administrador para que entreguen a cualquier Autoridad Gubernamental cualquier información que pueda ser requerida conforme a la Ley Aplicable.

Colocación. Con el fin de llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados en la Emisión Inicial, el Fiduciario celebro un contrato de colocación con el Intermediario Colocador, en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador.

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

<u>Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles.</u>

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

a. Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de éstos y, en todo lo que no contravenga lo previsto en el 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 aplicables de la LGTOC, siendo válidas sus

resoluciones respecto de todos los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación, aún respecto de los ausentes y disidentes.

b.Los Tenedores de Certificados Bursátiles se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Fiduciario con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación, de conformidad con lo previsto en la fracción I. del Artículo 64 Bis 1 de la LMV, o por el Representante Común, de conformidad con lo previsto en el inciso (iii) siguiente. Asimismo, tanto el Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar, en cualquier momento, al Fiduciario para que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario, previa publicación de la convocatoria, deberá dar al menos 2 (dos) Días Hábiles al Representante Común para que verifique que la misma cumple con todas las disposiciones legales aplicables, y otorgue su visto bueno sobre la publicación de la misma. No obstante lo anterior, si el Fiduciario no llevare a cabo dicha convocatoria dentro de los 10 (diez) días naturales a partir de la solicitud respectiva, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

c.Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más 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; 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 la fecha para la celebración de la Asamblea de Tenedores correspondiente será una vez transcurridos 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.

d.Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más 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. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto de los asuntos que se traten.

e.La convocatoria para cada Asamblea de Tenedores, ya sea que la misma se lleve a cabo por el Fiduciario o por el Representante Común, según corresponda, se publicará una sola vez, por lo menos, en alguno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional y a través de Emisnet (y serán entregadas previamente al Fiduciario o al Representante Común por correo electrónico, según corresponda), 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”.

f.Salvo por lo establecido en los incisos (vii), (viii) y (ix) siguientes o cualquier otro supuesto contenido en el Contrato de Fideicomiso que requiera un quórum distinto, 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; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera números de Certificados Bursátiles en circulación que se encuentren representados en dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

g. 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 (4) 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; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquier número de Certificados Bursátiles en circulación que se encuentren representados en dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores:

1. la revocación o remoción del Representante Común y/o el nombramiento de un representante común sustituto;

2. la enajenación y venta del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 13.3 cuando haya ocurrido un Caso de Incumplimiento conforme a la Cláusula 13.2;

3. las modificaciones al Contrato de Fideicomiso, a los Fines del Fideicomiso y a los demás Documentos de la Emisión conforme a la Cláusula 15.2; y

4. la aprobación de las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas según las mismas se establecen en la Cláusula VIII.

- Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar la remoción y/o destitución del Administrador sin causa justificada conforme al inciso (b) de la Cláusula 10 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 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

- Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores (en virtud de primera o ulterior convocatoria) que vaya a tratar la aprobación de la cesión de los derechos y obligaciones del Administrador conforme a la Cláusula 8 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 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

- Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores de Certificados Bursátiles entregarán al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores de Certificados Bursátiles que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares en el lugar que se indique en la convocatoria 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 firmada ante 2 (dos) testigos.

- 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 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 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.

- 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.

- Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y actuará como secretario de la misma, la persona que designe dicho presidente.

- La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá ser proporcionada al Fiduciario y al 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 de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común o en el domicilio que se indique en la convocatoria para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 (diez) días naturales 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) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(c) Aprobación de Inversiones. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar (i) cualesquiera operaciones del Fideicomiso que pretendan realizarse cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola; (ii) aprobar el destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión; y (iii) la Inversión, adquisición o cualesquier operación que pretenda realizarse con (1) Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones.

(2) Personas que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que los Tenedores, el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en los numerales (1) y (2) del presente inciso, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores. Para dichos efectos, el Administrador deberá presentar al Fiduciario con copia al Representante Común una solicitud por escrito para que convoque a una Asamblea de Tenedores, en 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 en dicha Asamblea de Tenedores.

(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, al Representante Común y al Administrador 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 por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el presente Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (a) de la Cláusula 4.2 siguiente, (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o (iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

(e) Nombramiento de Miembros del Comité Técnico. Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 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 por cada miembro que designe. Tal designación solo 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. A partir de la Fecha de Emisión Inicial, y en todo caso con anterioridad a la fecha en que realice la primer Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores (la "Asamblea Inicial"), en la cual (i) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán designar a un miembro propietario y a sus respectivos suplentes en el Comité Técnico o, en su defecto, podrán renunciar a dicho derecho; en el entendido, que cualesquier Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; (ii) la Asamblea Inicial deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; (iii) la Asamblea Inicial deberá de ratificar los Requisitos para Endeudamiento y las políticas y restricciones incluidas en la Cláusula VIII y la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iv) los Tenedores deberán discutir y resolver otros asuntos según hayan sido debidamente presentados para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

(g) Incrementos a los Esquemas de Compensación. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones por administración o cualquier otro concepto en favor del Administrador o a quien se les encomienden dichas funciones, los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados por el Administrador, los Tenedores o son Miembros Independientes) o cualquier tercero, en el entendido, que no se considerará como un esquema de compensación y comisiones a los que se refiere este inciso (g), y por lo tanto no requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, cualquier gasto en que incurra el Fideicomiso que se considere como un Gasto de Mantenimiento o un Gasto de Inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que los Tenedores, el Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, que sean considerados Personas Relacionadas o que tienen un Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

(h) Reapertura de la Emisión. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier Reapertura que se realice conforme al Contrato de Fideicomiso en el entendido, que será necesario el voto favorable de la totalidad de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación.

(i) Resoluciones Fuera de Asamblea. Las resoluciones unánimes aprobadas fuera de Asamblea de Tenedores por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones sean por escrito y sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

(j) Otros Representantes. El Administrador y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

(k) Modificaciones a los Criterios de Elegibilidad. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cualquier modificación propuesta por el Administrador a los Criterios de Elegibilidad fijados previamente por el Comité Técnico; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(l) Acciones de Responsabilidad. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá 5 (cinco) años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(m) Modificación de los Criterios de Diversificación. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para aprobar cambios en los criterios de diversificación establecidos en la Cláusula 6.8; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(n) Extensión del Periodo de Inversión. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la extensión del Periodo de Inversión.

(o) Servicios proporcionados por Afiliadas del Administrador. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar los servicios a ser contratados con Afiliadas de conformidad con la Cláusula 5.3.

(p) Inversiones que excedan de los Criterios de Diversificación. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar las Inversiones que excedan o no cumplan con los criterios de diversificación establecidos en la Cláusula 6.8;

(q) Cancelación de la inscripción de los Certificados. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar la cancelación de la inscripción de Certificados en el RNV; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(r) Cambio de Control del Administrador. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar que el Administrador, directa o indirectamente, pueda dejar de estar controlado por o deje de estar bajo el control común de Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I., de C.V. o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios.

(s) Designación de un Administrador Sustituto. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, en su caso, para discutir, y en su caso, aprobar 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 10(a) de los Términos y Condiciones de Administración;

(t) Conflictos de Interés. Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán (i) revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, (ii) abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, y (iii) abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido, que (y) los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quórums requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y para la adopción de resoluciones de aquellos puntos respecto de los cuales tengan conflicto de interés, y (z) una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

(u) Inversiones de Vehículos Paralelos. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para discutir, y en su caso, aprobar las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos que se inviertan y desinviertan en términos diferentes a los de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso, cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por la Asamblea de Tenedores sin motivo justificado.

(w) Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para discutir, y en su caso, aprobar cualesquier Inversión con un Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.14 (b).

(x) Revisión de decisiones del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores deberá vigilar el cumplimiento de los acuerdos del Comité Técnico y monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores podrá 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.

(y) Aprobación de la Terminación Anticipada del Contrato de Fideicomiso. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse, para discutir, y en su caso, aprobar la terminación anticipada del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dicha aprobación será necesario (i) el voto favorable de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación, y (ii) la aprobación por escrito del Administrador, en el entendido, además, que en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso anticipadamente se estará a lo dispuesto en las Cláusulas 13.2, 13.3 y 14.1 del Contrato de Fideicomiso.

Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, por medio del presente se establece un comité técnico (el "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 Comité Técnico estará integrado por las personas físicas que se listan en el Anexo "A" del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que son designadas por el Administrador como Miembros Independientes; y en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales en la Asamblea Inicial de conformidad con la Cláusula 4.1(f) del Contrato de Fideicomiso;

II. posteriormente, los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 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 o dentro de una Asamblea de Tenedores; 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, en cuyo caso la Asamblea de Tenedores en la que surta efectos dicha designación deberá calificar la independencia de dichos 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.

La Asamblea de Tenedores en su conjunto tendrá derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) Miembro Independiente del Comité Técnico y su respectivo suplente. En caso de que los Tenedores hayan nombrado a 10 (diez) miembros del Comité Técnico, de conformidad con el inciso (ii) anterior, la Asamblea de Tenedores no tendrá derecho de designar al Miembro Independiente del Comité Técnico a que hace referencia el presente inciso, en el entendido, que si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez), el Miembro Independiente del Comité Técnico nombrado por la Asamblea de Tenedores a que hace referencia el presente inciso será removido de forma inmediata y automática sin necesidad de resolución alguna al respecto por parte de la Asamblea de Tenedores. La designación que haga la Asamblea de Tenedores de dicho Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (iv) estará sujeta a lo siguiente:

- El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv) deberá entregar a la Asamblea de Tenedores, Comité Técnico y al Representante Común, en el momento de su designación, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y del Administrador;

- El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv) deberá entregar al presidente y al secretario del Comité Técnico antes de la sesión correspondiente, evidencia de que fue nombrado conforme al presente inciso, en el entendido, que no le será aplicable la evidencia requerida conforme al inciso (c) de la Cláusula 4.2.

- El Miembro Independiente (y sus respectivos suplentes) designado por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv), deberá cumplir con los requisitos establecidos en la LMV y, al leal saber y entender de la Asamblea de Tenedores, no deberá haber sido condenado o encontrarse sujeto a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera de dicho Miembro Independiente; y

- la designación y remoción del Miembro Independiente del Comité Técnico por la Asamblea de Tenedores conforme a este inciso (iv), surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores en la que se realice dicha designación o remoción, excepto por la remoción automática si en cualquier momento el número de miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores llega a 10 (diez) conforme a este inciso (c) (ii).

(b) Designación de Miembros del Comité Técnico. Salvo por lo establecido en el inciso (a)(i) de la Cláusula 4.2, los Tenedores que tengan derecho a designar a miembros del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 4.2(a)(ii) y el Administrador deberán llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos de manera inmediata. Respecto de los Miembros Independientes designados por dichos Tenedores o por el Administrador, la Asamblea de Tenedores en la que dicha designación surta efectos deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes. 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. En caso de remoción o sustitución del Administrador, al momento en que la misma surta efectos, se entenderán removidos de forma inmediata

la totalidad de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador (incluidos los suplentes respectivos), sin que se requiera notificación o acción adicional.

(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 4.2 y que no haya renunciado a su derecho, deberá entregar al Fiduciario, al Administrador, 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 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, 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, 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, de ser el caso. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) deje de ser propietario de los Certificados en circulación que le otorgan derecho a nombrar a dicho miembro del Comité Técnico de conformidad con el inciso (a)(ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberá remover a dicho miembro del Comité Técnico (y a sus suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y dicha remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente. De igual manera la Asamblea de Tenedores confirmará la remoción de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener los Certificados en circulación que le dan derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate de conformidad con el inciso (a) (ii) de la Cláusula 4.2.

(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 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 4.2.

(f) Contraprestación. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, las políticas y planes de compensación para los Miembros Independientes del Comité Técnico; en el entendido, que no tendrán derecho a recibir compensación alguna (i) los Miembros Independientes designados por el Administrador, y (ii) los Miembros Independientes designados por los Tenedores que no entreguen a la Asamblea de Tenedores y al Representante Común, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores y el Administrador; en el entendido, además, que dichas políticas y planes de compensación únicamente surtirán efecto con la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(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 (con copia al Representante Común) 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 presente 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 y deberán firmar un convenio de confidencialidad al respecto antes de que sean designados 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 presente inciso (i). En caso de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el presidente o el secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tiene derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, al inicio de dicha sesión los miembros del Comité Técnico presentes que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(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. Salvo que el Contrato de Fideicomiso requiera un quórum de instalación o votación distinto, 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; en el entendido, que si un miembro del Comité Técnico se abstiene de votar, el voto de dicho miembro no computará para el cálculo del quórum de votación que sirve como base para determinar la mayoría requerida en el presente inciso y/o en cualquier otra sección del Contrato de Fideicomiso.

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 o el secretario del Comité Técnico (o quienes hayan fungido como tales en la sesión correspondiente). 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 y de enviarle una copia de dichas actas al Fiduciario y al Representante Común.

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, debiendo el secretario del Comité Técnico enviar una copia de dichas resoluciones al Fiduciario y al Representante Común.

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 por el Fiduciario a través de la BMV y Emisnet.

VI. Conflictos de Interés. Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro tenga un Conflicto de Interés, y en caso de tener dicho Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar en la sesión respectiva sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación del Comité Técnico. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor del Fideicomiso; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por Tenedores por el solo hecho de que también hayan nombrado miembros del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles considerados como certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios. 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; en el entendido, que no se considerará que una operación representa un Conflicto de Interés cuando esta sea celebrada de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, además, que en cualquier momento cualquier miembro del Comité Técnico podrá invocar la existencia de un Conflicto de Interés.

(k) Convocatoria por Cualquier Miembro del Comité Técnico. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al Administrador para que convoque a una sesión del Comité Técnico cuando dicho miembro lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) días naturales 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 naturales 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 Representante Común 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 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 Hábil 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:

- fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso;

- aprobar las Inversiones, adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos con valor igual al 5% del Patrimonio del Fideicomiso (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital 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;

- 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 diferentes a los establecidos en la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que esta facultad será ejercida 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;

- 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 esta facultad será ejercida exclusivamente por 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 de 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;

- aprobar cualquier Auditor Externo (que no sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado) y/o Valuador Independiente; en el entendido, que dicha aprobación 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;

- aprobar el cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador;

a. aprobar las operaciones de cobertura celebradas por las Sociedades Promovidas en los términos del inciso (vii) de la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso con precio de contratación igual o superior al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, pero cuyo precio de contratación sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso),

    - Con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, 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; en el entendido, que la aprobación de operaciones de cobertura en los términos del presente numeral (x) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo;

b. 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 Patrimonio del Fideicomiso, pero que sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital en la fecha de dicho Préstamo; en el entendido, que la aprobación de Préstamos a las Sociedades Promovidas en los términos del presente numeral (xi) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica del Préstamo respectivo dentro del Memorándum de Inversión respectivo;

c. aprobar las Inversiones de Seguimiento que se realicen conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso que sean iguales o superiores al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero que sean menores al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital;

d. autorizar cualquier modificación al esquema de penalidades previsto en la Cláusula 7.1 (f) del Contrato de Fideicomiso:

e. aprobar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las Sociedades Promovidas, del Fideicomitente y del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, o bien que representen un Conflicto de Interés; en el entendido, que cuando el Administrador tenga un Conflicto de Interés, 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, en el entendido, además, que no se considerará que una operación representa un Conflicto de Interés cuando esta sea celebrada de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, además que la presente aprobación será requerida independientemente de que se haya obtenido la aprobación de la Cláusula 4.1 (c) (iii) del Contrato de Fideicomiso; y

f.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"):

- discusión y, en su caso, designación del presidente y secretario del Comité Técnico;
- discusión y, en su caso, aprobación de la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles en los términos del Contrato de Fideicomiso y su inscripción en el RNV;
- 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;
- 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;
- 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;
- discusión y, en su caso, aprobación del Calendario de Compromisos de Inversión;
- informar el primer cálculo de la Reserva de Administración y de la Reserva de Gastos realizado por el Administrador en la Fecha de Emisión Inicial.

(p) Comités de auxilio del Comité Técnico. El Comité Técnico podrá establecer comités para el auxilio de sus facultades, en cuyo caso dichos comités deberán de estar integrados exclusivamente con miembros del Comité Técnico y serán presididos por un Miembro Independientes del Comité Técnico.

Representante Común.

(a) Facultades y Obligaciones del Representante Común. El Representante Común tiene las facultades y obligaciones que se contemplan en la LMV y, en lo que resulte aplicable, en la LGTOC, en los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión 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 la Asamblea de Tenedores, 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:

- suscribir el Título correspondiente a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje del Título y la actualización de registro en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;
- revisar la constitución del Fideicomiso;

- revisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- revisar el cumplimiento del destino de los fondos autorizados por la CNBV;
- revisar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, particularmente respecto a la entrega de reportes y cálculos relacionados con las Distribuciones y la Contraprestación por Administración, sujeto a los términos que más adelante se indican;
- facultad de 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;
- 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, así como solicitar al Fiduciario que convoque a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores;
- llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores;
- 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;
- ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores de Certificados Bursátiles;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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
- 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.

El Representante Común deberá verificar a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, o a quien se le encomienden dichas funciones y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados Bursátiles contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en los Documentos de la Emisión (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tiene el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, a la Parte Controladora, al Administrador, al Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso cualquier información y documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para revisar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, la Parte Controladora, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 15.3, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 15.3. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, una vez cada 6 (seis) meses o cuando este lo estime conveniente, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en los Documentos de la Emisión a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario que se haga del conocimiento del público inversionista (pero sin revelar el contenido de la información solicitada sujeta a dichas obligaciones de confidencialidad), a través de la publicación de un evento relevante, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso y/o en los Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y de las demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y que presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión.

En el entendido que si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a que tenga conocimiento de la omisión.

Según sea solicitado por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo, el Representante Común tendrá la obligación de presentar un informe del desempeño de su actuación.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable, cuya contratación deberá ser razonable y en términos de mercado; en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, el Representante Común podrá, confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si dicha Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común no podrá llevarla a cabo y en tal supuesto el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del Contrato de Fideicomiso o de la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan

a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el "Personal"), serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación;

En el entendido que está facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de las Sociedades Promovidas ni de sus términos y funcionamiento, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico y las obligaciones de sus miembros, ni de cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

(b) Revocación y 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 circulación; 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 en circulación, 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 en circulación, y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro de dicho plazo de 60 (sesenta) días naturales antes señalado.

(d) Terminación de las Obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades a que tengan derecho conforme a los Certificados Bursátiles.

(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 o la Ley Aplicable.

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

Facultades del Fiduciario. El Fiduciario tiene 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.

(a) 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.

En caso que la Parte Controladora sea el Administrador y se rehusare a tomar las medidas necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso, o no señalare a las personas a las cuales dichos poderes deban otorgarse o no propusieren las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la de la notificación por escrito del evento que origine la necesidad de defender el Patrimonio del Fideicomiso por parte del Fiduciario, el Fiduciario entregará una notificación por escrito de dicha negativa o inactividad al Representante Común (con copia para el Administrador) y otorgará a las personas o entidades que el Representante Común le señale por escrito, los poderes necesarios para que tales personas o entidades puedan defender el Patrimonio del Fideicomiso, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, siempre que sea posible contar con dicha aprobación previa sin que exista la posibilidad razonable de que, de no adoptarse una pronta decisión, se afecte negativamente el Patrimonio del Fideicomiso, en cuyo caso, se otorgarán a discreción del Representante Común (sin que este último incurra en responsabilidad por este motivo).

(iii) En caso de que la Parte Controladora sea el Administrador y, decida llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso directamente o en virtud del poder otorgado por el Fiduciario, la Parte Controladora o al tercero a quien se le otorgue el poder, deberá rendir un informe detallado de su actuación al Fiduciario y al Representante Común cuando estos mismos lo soliciten. De igual forma la Parte Controladora, según corresponda deberá permitir que las personas que designe el Fiduciario tengan acceso al expediente y a todo tipo de actuaciones judiciales y/o extrajudiciales.

(iv) 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 la Parte Controladora por escrito o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(v) 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 que reciba conforme a lo indicado en el párrafo (ii) anterior, 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.

(vi) 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.

(vii) Las partes del Contrato de Fideicomiso notificarán al Fiduciario y a su vez el Fiduciario notificará a las demás partes, 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.

(viii) 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.

(ix) El Fiduciario tiene en todo tiempo facultades absolutas para defenderse y proteger el Patrimonio del Fideicomiso y los derechos derivados del mismo, en términos del Contrato de Fideicomiso y de lo previsto por la Ley Aplicable.

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

(1) El Fiduciario llevo 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 en este acto 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, la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de:

I. cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso;
II. 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;
III. 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;
IV. cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión;
V. 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
VI. 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.

(2) El Fiduciario deberá verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente en lo relacionado a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados.

(3) El Fiduciario no tiene 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 de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(4) 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 X y previa aprobación por escrito de la Parte Controladora o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(6) El Fiduciario no tiene 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.

(7) En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador y al Representante Común de tal situación a fin de que el Administrador y/o el Representante Común, según corresponda, giren las instrucciones pertinentes en base a las cuales deberá actuar el Fiduciario.

(8) El Fiduciario tiene en todo momento la obligación de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz pero sin derecho a voto, por lo que el Fiduciario no tiene responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

(9) 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.

(c) Acceso. El Fiduciario acuerda que, previa notificación entregada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador, del Comité Técnico y del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso, (b) cualesquiera pagos de comisiones y honorarios por parte del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier reclamación hecha por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, con relación al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario permitirá a dichos representantes sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir los mismos con los directivos y empleados del Fiduciario. El Administrador, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común mantendrán, y harán que sus representantes autorizados mantengan, en confidencialidad, toda la información anterior excepto en la medida que su divulgación sea requerida por ley o en la medida en que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación es consistente con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, con relación al Contrato de Fideicomiso, mantendrá todos los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales pertinentes conforme a la Ley Aplicable.

Los Tenedores tienen derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval y en su caso el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso y de conflictos de interés.

(d) Información de Terceros. El Fiduciario no es responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico, el Representante Común, los Tenedores o cualquier tercero. En caso de que el Fiduciario le proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Comité Técnico, los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de

dicha información. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario notificará a las partes de dicho evento.

(e) Libros y Registros. El Fiduciario está obligado a mantener dichos libros y registros según sea requerido conforme a la Ley Aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al Contrato de Fideicomiso, ya sea directamente o a través del Administrador. Adicionalmente, dentro de la Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá llevar una sub-cuenta por cada tipo de ingreso que reciba proveniente de las Inversiones, así como de los que deriven de las Desinversiones, y de los que provengan de los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas (cada una, una "Sub-cuenta"). En una de esas Sub-cuentas, el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, en otra registrará los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas, y en otra más registrará las ganancias que se obtengan por las Desinversiones; en el entendido, que el Administrador deberá notificar al Fiduciario por escrito la naturaleza de dichos ingresos en el Reporte Mensual. Cada una de las 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 Capítulo X o destine a la reconstitución de Reservas o reinversiones.

(f) Responsabilidad Fiscal. El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval y a los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados Bursátiles la información que requieran en términos de las disposiciones legales y normativas aplicables, a fin de que dichos intermediarios estén en posibilidad de efectuar las retenciones que correspondan a los ingresos obtenidos por los Tenedores a través del Fideicomiso, así como de expedir constancia a dichos Tenedores respecto del impuesto que en su caso les sea retenido.

En caso que los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados Bursátiles manifiesten que realizarán las retenciones de impuestos que correspondan en términos de la legislación y normatividad aplicable, el Fiduciario no estará obligado a realizar retenciones por los ingresos que reciban los Tenedores a través del Fideicomiso, ni expedir la constancia de retención correspondiente, salvo que en términos de la legislación y normatividad aplicable estuviere el Fiduciario obligado a realizar retenciones no obstante la manifestación realizada por los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración Certificados Bursátiles.

(g) Información. (i) Entrega de Información a la BMV. De conformidad con lo establecido en la fracción II de la Disposición 4.005.00 del Reglamento de la BMV, el Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través de la persona que designe por escrito, la información a que se hace referencia en la Disposición 4.033.00, 4.033.03 y en la sección segunda del capítulo quinto del título cuarto del Reglamento de la BMV, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento de la BMV. Además, el Fiduciario deberá divulgar a través de la BMV la información sobre aquellos hechos que conforme al artículo 50 de la Circular Única se consideren como eventos relevantes y entregar a la CNBV y a la BMV aquella información que de conformidad con la misma deba proporcionar de manera anual o trimestral para su publicación de conformidad con el artículo 33 de la Circular Única, considerando la información específica correspondiente a los títulos fiduciarios a que hace referencia el artículo 7, fracción VII de la Circular Única, incluyendo sin limitación la información financiera de las Sociedades Promovidas que representen el 10% o más del Monto Máximo de la Emisión o de las Inversiones que éstas mismas realicen, que no se reflejen en la consolidación de la información financiera del Fideicomiso.

(ii) Monitoreo. El Representante Común y el Comité Técnico revisarán que el Fiduciario cumpla con las obligaciones establecidas en la Cláusula.

(iii) Solicitud de Información. Cuando el Representante Común o el Administrador le soliciten por escrito al Fiduciario cualquier reporte o cualquier información o copia de documentación relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que obre en poder del Fiduciario, éste deberá entregárselas, dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en la que haya recibido dicha solicitud; en el entendido, de que si el Fiduciario considera que cierta información no debiera ser revelada, deberá solicitar autorización al Administrador para proporcionarla, o de lo contrario asumir la responsabilidad en que pudiera incurrir por revelar dicha información.

(iv) Estados de Cuenta. (a) Estados de Cuenta del Fideicomiso. El Fiduciario deberá informar por escrito mensualmente al Administrador y al Representante Común sobre el estado que guardan los bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso, aportaciones recibidas, intereses, pérdidas y utilidades generadas, capitalizaciones efectuadas, pagos hechos por instrucciones, según corresponda, así como saldos en efectivo, a través de los estados de cuenta que para tal efecto emitirá y enviará por correo postal al domicilio del Administrador y del Representante Común, quienes tendrán la facultad de solicitar aclaraciones al respecto dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la recepción de los estados de cuenta correspondientes. En caso de no hacer observaciones dentro de dicho plazo, la información se tendrá por validada tácitamente. Dichos estados de cuenta serán preparados en el formato estándar del Fiduciario conforme a sus políticas institucionales.

(b) Estados de Cuenta de las Cuentas del Fideicomiso. Dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de la fecha en que el Fiduciario reciba los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso, comenzando en el mes siguiente a la fecha de apertura de las mismas, el Fiduciario deberá entregar al Administrador y al Representante Común, copia de los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso que reflejen los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes inmediato anterior. Las Partes acuerdan que el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar dichos estados de cuenta con base en los formatos institucionales de las instituciones en donde se abran las cuentas, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta del Fiduciario a que se refiere el inciso (a) anterior. El Administrador y el Representante Común expresan su consentimiento y aceptación para que dichos estados de cuenta sean enviados electrónicamente al correo electrónico establecido en la Cláusula 15.4 del Contrato de Fideicomiso o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario mediante escrito firmado por el representante legal de cada una de las partes. El Fiduciario entregará los estados de cuenta en las direcciones establecidas en la Cláusula 15.4 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario no será responsable si dichos estados de cuenta no pudiesen ser entregados por causas no imputables al Fiduciario, en cuyo caso el Administrador o el Representante Común podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes.

Para efectos de lo establecido en los inciso (a) y (b) anteriores, en tanto los estados de cuenta sean enviados por el Fiduciario a través del Servicio Postal Mexicano, se considerarán entregados dentro de los siguientes 15 (quince) días naturales contados a partir de la fecha de corte de cada periodo; en caso de no recibir los estados de cuenta dentro de dicho plazo, el Administrador y el Representante Común deberán notificar al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al término de dicho plazo de 15 (quince) días naturales. De no realizar esta notificación se entenderán recibidos dentro del plazo antes mencionado.

(h) Renuncia y Sustitución del Fiduciario. (i) Remoción. El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento mediante instrucciones por escrito del Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, antes de la Fecha de Terminación; en el entendido que el Fiduciario sea notificado por escrito de dicha remoción con por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 30 (treinta) días naturales, un fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (cuyo fiduciario sustituto deberá ser razonablemente aceptable para el Administrador), y deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Renuncia. El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento (i) en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC, (ii) en caso de que se presente un Conflicto de Interés Banamex; en el entendido que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia y (iii) en caso de que alguna de las Personas (incluyendo a sus subsidiarias, Afiliadas, consejeros y/o accionistas) a quienes el Fiduciario les haya otorgado poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, ejercite alguna acción o demanda judicial o extrajudicial en contra de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, en su calidad de Fiduciario, en el entendido, que el presente numeral no será aplicable en caso de que la Parte Controladora o cualquier tercero pretenda defender la integridad del Patrimonio del Fideicomiso, derivado de un acto u omisión del Fiduciario; en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación (cuyo fiduciario sustituto deberá ser razonablemente aceptable para el Administrador) y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

(iii) Derechos y Obligaciones. Cualquier fiduciario sustituto tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y será considerado como el "Fiduciario" para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión.

(iv) Entrega de Información. En caso que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario, el Fiduciario deberá preparar estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso y entregarla al Administrador y al Representante Común con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos su remoción o renuncia; en el entendido, que el Administrador y el Representante Común tendrán 30 (treinta) Días Hábiles a partir de la fecha en que reciban los estados de cuenta y toda la demás información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso para analizarlos y hacer cualquier observación que consideren oportuna, y una vez vencido dicho plazo, la información aquí referida se considerará aprobada y el Fiduciario será liberado de sus actos bajo el Contrato de Fideicomiso, salvo que exista negligencia, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, según sea determinado en sentencia firme emitida por una autoridad judicial competente.

(v) Entrega de Documentación al Fiduciario. El Administrador y el Representante Común en este acto se obligan a entregar al Fiduciario la documentación aplicable a cada uno de ellos de conformidad con la Ley Aplicable, solicitada de manera razonable por el Fiduciario, dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que sean requeridos.

(i) Honorarios del Fiduciario. Como contraprestación por sus servicios de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (más el IVA correspondiente) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "C". Los honorarios del Fiduciario serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.

(j) Conflicto de Intereses. Las partes del Contrato de Fideicomiso reconocen que Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, forma parte del Grupo Financiero Banamex y de Citigroup, por lo que mantiene relación con las diferentes entidades y sus Afiliadas que forman parte de los mismos, por lo que reconocen y aceptan que en el momento en que derivado del acatamiento de instrucciones o desarrollo de las actividades desempeñadas en el Contrato de Fideicomiso se presente o pueda presentarse un Conflicto de Interés Banamex, el Fiduciario podrá excusarse del desempeño de dicha instrucción y/o actividad y buscar su sustitución fiduciaria, debiendo notificarlo por escrito al Administrador y al Representante Común explicando los motivos por las cuales decidió excusarse, sin que lo anterior genere responsabilidad alguna para el Fiduciario, debiendo dichas partes actuar en consecuencia y buscar la sustitución del Fiduciario en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador. VERTEX Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., el Administrador del Fideicomiso, es una sociedad sin antecedentes operativos constituida por VERTEX PE Dos y MREG México. Los ejecutivos de VERTEX RE Dos 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 someter el Memorándum de Inversión respectivo a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, para obtener las Autorizaciones Requeridas.

Sociedades Promovidas. El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que lleve a cabo Inversiones, directa o indirectamente, 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. Las siguientes disposiciones serán aplicables a cada una de las Sociedades Promovidas:

- 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 en caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento o una Remoción del Administrador, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario la remoción de los miembros del consejo de administración o de gerentes nombrados por el Administrador y nombrar nuevos miembros de dicho consejo.

- El Administrador deberá supervisar la gestión de las Sociedades Promovidas y de los consejeros que al efecto haya designado, y elaborar de manera periódica la información y los reportes a que se refiere la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso.

- 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 la Asamblea de Tenedores que representen el voto favorable de por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá instruir al Fiduciario que revoque dicho poder y vote sus acciones conforme a las instrucciones de dichos Tenedores.

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

- 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.

- 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 9.2, 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, de conformidad con los avances en las negociaciones con el Socio Operador a la fecha de dicho Memorándum de Inversión, y los pagos que deban hacerse con motivo de dichos servicios serán considerados como Gastos de Inversión.

- Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares. En caso de que una Sociedad Promovida invierta en Activos de Inversión que generen Flujos en Dólares, dicha Sociedad Promovida no estará obligada a celebrar contratos de cobertura en relación con dichos Activos de Inversión. No obstante lo anterior, dicha Sociedad Promovida podrá, previa autorización por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas con fines de cobertura únicamente (pero no de especulación) para cubrir cualquier riesgo relacionado con el tipo de cambio en relación con dichos Activos de Inversión; en el entendido, que si el precio de contratación de dicha operación de cobertura al momento de su celebración es igual o excede del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero es menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como

una sola operación, dicha operación deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, además, que si el precio de contratación de dicha operación de cobertura al momento de su celebración es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha operación deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que la aprobación de operaciones de cobertura en los términos del presente numeral (vii) podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo;

- En ningún caso las Sociedades Promovidas llevarán Inversiones en actividades que (i) faciliten el manejo de recursos de procedencia ilícita, (ii) promuevan el financiamiento a actividades criminales y/o terroristas o cualquier otra conducta ilegal o ilícita; (iii) no cumplan con las leyes ambientales, (iv) se dediquen a juegos y apuestas, (v) involucren a personas políticamente expuestas, o (vi) no otorguen certeza jurídica, regulatoria o política. Adicionalmente las Sociedades Promovidas deberán de cumplir con cualquier disposición en la Ley Aplicable para la prevención de lavado de dinero y terrorismo.

- 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 o financiamientos a las Sociedades Promovidas (cada uno, un "Préstamo"); en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dicho Préstamo, en el entendido, además, que en ningún momento los Préstamos otorgados a las Sociedades Promovidas o la adquisición de valores de deuda con cargo al Patrimonio del Fideicomiso podrán representar igual o más del 70% del Monto Máximo de la Emisión. Los Préstamos que otorgue el Fideicomiso a las Sociedades Promovidas conforme a la Cláusula 6.3 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; en el entendido, que el Límite de Apalancamiento a que se refiere el inciso (a) de la Cláusula 8.1 no aplicará a los Préstamos que el Fideicomiso otorgue a las Sociedades Promovidas de conformidad con la Cláusula 6.3.

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 (con copia al Representante Común).

(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 contribuya recursos y/u otorgue Préstamos adicionales a la Sociedad Promovida que corresponda para cubrir dichos Gastos de Inversión adicionales; en el entendido, que si el monto de dichos recursos adicionales es igual o excede del 5% (cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, la contribución de dichos recursos deberá ser aprobada por el Comité Técnico; y en el entendido, además, que si el monto de dichos recursos adicionales es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, la contribución de dichos recursos adicionales deberá ser aprobada 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 a la Asamblea de Tenedores 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; y en el entendido, además, que se tendrán las limitaciones señaladas para la reinversión en el inciso (ii) de la Cláusula 6.6 siguiente.

(h) Inversiones que no requieren autorización. Las Inversiones que se realicen conforme a la Cláusula 6.4 del Contrato de Fideicomiso que sean menores del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación; no requerirán autorización de la Asamblea de Tenedores ni del Comité Técnico, no obstante, el Administrador deberá informar, dentro de los 10 (diez) días naturales previo a que se pretenda llevar a cabo la Inversión, a los Tenedores (a través del Representante Común) los términos y condiciones generales de dicha Inversión, en el entendido, que en caso de urgencia justificada el Administrador podrá informar dentro de los 5 (cinco) días naturales previos a que se pretenda llevar a cabo dicha Inversión.

Periodo de Inversión. El Fiduciario podrá realizar Inversiones conforme a la Cláusula 6.4 durante el Periodo de Inversión; en el entendido, que el Administrador podrá extender el Periodo de Inversión, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, por un año; es importante mencionar que el pasado 22 de agosto de 2019 se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores en donde se aprobó la extensión por un año adicional en el periodo de inversión; 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 de Seguimiento sea igual o exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha Inversión de Seguimiento deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier Inversión de Seguimiento es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha Inversión Adicional deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Reinversión de Flujos. (i) Sujeto a lo previsto en el presente Capítulo VI, el Fideicomiso podrá reinvertir los flujos que reciba en la cuentas de las Sociedades Promovidas durante el Periodo de Inversión en Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 10.3(c). En cada caso, el Fideicomiso y el Administrador invertirán en dicha reinversión en el mismo porcentaje que conforme a la Cláusula 10.4 les hubiere correspondido con respecto de dichos Flujos. En caso de que el monto de cualquier reinversión de Flujos sea igual o exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha reinversión de Flujos deberá ser aprobada por el Comité Técnico.

(ii) Durante el Periodo de Inversión el Fideicomiso estará limitado a llevar a cabo reinversiones de manera acumulada hasta por el 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, en el entendido, que si se pretende llevar a cabo una reinversión de Flujos que sea igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, dicha reinversión de Flujos deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Limitación Geográfica. Todas las Inversiones 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 de la Asamblea de Tenedores:

- El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% (veinticinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido en una sola Inversión.
- El Fideicomiso no podrá mantener más del 25% (veinticinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido en deuda o instrumentos de deuda.
- El Fideicomiso no podrá mantener más del 20% (veinte por ciento) del Monto Destinado a Inversiones invertido en Inversiones de Seguimiento.
- El Fideicomiso no podrá mantener más del 30% (treinta por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en un solo Subsector Inmobiliario (con excepción de los subsectores comercial, de hoteles (de negocios y de playa) y residencial, en donde el Fideicomiso no podrá mantener más del 45% (cuarenta y cinco por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en cada uno de ellos.

Flujos. Los Flujos que de tiempo en tiempo reciba el Fiduciario de las Inversiones serán depositados en la Cuenta de Flujos en tanto no sean distribuidos de conformidad con la Cláusula 10.3(c).

Exclusividad. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador y los Funcionarios Clave convienen 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 presente Capítulo VI, en el entendido, que una Inversión se considera comprometida, cuando la misma es aprobada por la Asamblea de Tenedores y/o del Comité Técnico según se requiera de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, sin necesidad de que la misma haya sido realizada, o (ii) que haya terminado el Periodo de Inversión (el "Periodo de Exclusividad"), el Administrador o los Funcionarios Clave no promoverán otro vehículo de inversión (cualquiera que sea su naturaleza) cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso y esté

enfocada en activos que sean sustancialmente similares a los Activos de Inversión, en el entendido, que la obligación de exclusividad contenida en la Cláusula 6.10 no será aplicable respecto de vehículos de inversión (cualquiera que sea su naturaleza) que tengan criterios de elegibilidad diferentes a los Criterios de Elegibilidad del Fideicomiso.

Cumplimiento con Leyes. El Administrador 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.

Fideicomisos. Las partes del Contrato de Fideicomiso por medio de este acto convienen en que el Fiduciario 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.

Divisas. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de que las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso sean convertidas a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones, en cada caso, al tipo de cambio aplicable en el momento en que se obtenga de entidades financieras autorizadas de reconocido prestigio en México.

Inversiones Paralelas. (a) Vehículos Paralelos. (i) Durante los 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de la Emisión, cualquier subsidiaria o Afiliada del Fideicomitente podrán constituir, levantar o participar en uno o más vehículos (cada uno, un "Vehículo Paralelo") cuya finalidad incluya invertir conjuntamente con el Fideicomiso en las Sociedades Promovidas; en el entendido, que para dicha inversión no será requerida la aprobación de la Asamblea de Tenedores, salvo que la Inversión represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital.

(ii) El Fideicomitente y/o el Administrador deberán causar que las Inversiones realizadas por los Vehículos Paralelos se inviertan y desinviertan simultáneamente y en términos sustancialmente similares a los de las Inversiones respectivas realizadas por el Fideicomiso, salvo en el caso de que exista algún motivo legal, fiscal, regulatorio o de cualquier otra naturaleza para llevar a cabo la inversión o desinversión de los Vehículos Paralelos de manera distinta, en cuyo caso se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, cuya aprobación no podrá ser negada, rechazada o diferida por la Asamblea de Tenedores sin motivo justificado.

(iii) Una vez que un Vehículo Paralelo haya realizado una inversión conjunta con el Fideicomiso, dicho Vehículo Paralelo estará obligado a continuar invirtiendo con el Fideicomiso en cualesquiera inversiones futuras que éste lleve a cabo; en el entendido, que el porcentaje de la inversión correspondiente al Vehículo Paralelo deberá ser igual o superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso; y en el entendido, además, que en caso de que dicho porcentaje sea superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso, el nuevo porcentaje deberá ser previamente aprobado por el Comité Técnico (otorgada en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto).

(iv) Los documentos que gobiernen al Vehículo Paralelo contendrán términos y condiciones sustancialmente similares en aspectos significativos a los del Fideicomiso (salvo por aquellas cosas que difieran en términos de las prácticas o condiciones de mercado de la jurisdicción en la que se establezca el Vehículo Paralelo respectivo y/o de la jurisdicción de los inversionistas del Vehículo Paralelo respectivo).

(b) Co-Inversionistas Terceros. Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Fideicomiso tendrá el derecho de invertir en Inversiones conjuntamente con otras Personas, incluyendo Tenedores, que no sean Afiliadas del Administrador (cada uno de ellos, un "Co-Inversionista Tercero"), en el entendido, que los términos y condiciones de cada una de las Inversiones serán definidos por el Administrador, siempre y cuando el Administrador no tenga derecho a recibir comisiones (incluyendo comisiones por desempeño), de dicha inversión conjunta, diferentes de comisiones y Comisiones de Desempeño pagadas por el Fideicomiso o Sociedades Promovidas, en cuyo caso el Administrador requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

Llamadas de Capital, Desembolsos requeridos; Co-Inversión del Fideicomitente.

Llamadas de Capital. Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del Título, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación:

(a) El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el Título (cada uno de dichos requerimientos, una "Llamada de Capital"); en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de Emisión, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Sociedad Promovida de conformidad con el Capítulo VIII del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Contraprestación por Administración al Administrador de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, (v) realizar fondeos para Inversiones aprobadas, y (vi) reconstituir la Reserva de Gastos y la Reserva de Administración en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido totalmente utilizados conforme al Contrato de Fideicomiso, o bien no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados en circulación y depositar dicho Título en Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

(b) Cada Llamada de Capital deberá realizarse mediante notificación previa a los Tenedores a ser publicada en Emisnet por el Fiduciario (en el entendido, que en dicha fecha el Fiduciario deberá entregar copia de dicha notificación a la BMV, la CNBV, al Indeval y al Representante Común) con al menos 16 (dieciséis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional correspondiente, y en el entendido, además, que dicha Llamada de Capital deberá ser publicada por el Fiduciario en Emisnet cada 2 (dos) Días Hábiles a partir de la fecha de la primer notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Dicha notificación deberá contener:

- el número de Llamada de Capital;
- la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional (la "Fecha Límite de Suscripción"), y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional y se deban pagar los Certificados correspondientes por parte de los Tenedores;
- el monto de la Emisión Adicional, el cual no podrá ser mayor a los Compromisos Restantes de los Tenedores;
- el número y precio de los Certificados correspondientes a la Emisión Adicional;
- el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación previo a la Emisión Adicional respectiva; y
- una breve descripción del destino anticipado de los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital.

(c) Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea titular de Certificados en términos de la legislación aplicable, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar,

por conducto de Indeval, dichos Certificados en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Adicional; en el entendido, que el número de Certificados que cada Tenedor deberá ofrecer suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado que se indique conforme al párrafo (b)(v) anterior por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que si el entero inferior más próximo resulta cero se deberá considerar que el número de Certificados Bursátiles que se deberá ofrecer, suscribir y pagar será igual a 1 (uno), en el entendido, además, que las Llamadas de Capital no podrán en ningún momento exceder, en su conjunto, del Monto Máximo de la Emisión.

(d) El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado en la fecha en la que la Emisión Adicional se lleve a cabo. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional los Tenedores en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que sean titulares al cierre de operaciones de la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Adicional. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente, en adición a cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por dicha falta de suscripción y pago conforme a la legislación aplicable.

(e) Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente.

Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

(f) En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción giradas a Indeval correspondientes a la totalidad de los Certificados a ser emitidos en la Emisión Adicional correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador, debiendo dar aviso por escrito a Indeval (o a través de los medios que este determine); en el entendido, que en caso de que algún Tenedor incumpla con una Llamada de Capital, (i) el Administrador estará obligado a instruir al Fiduciario para que prorrogue la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional por 2 (dos) Días Hábiles y (ii) el Administrador, a su entera discreción, podrá extender la Fecha Límite de Suscripción y la Fecha de Emisión Adicional hasta por un máximo de 5 (cinco) Días Hábiles (tomando en cuenta los 2 (dos) Días Hábiles de manera agregada con el numeral (i) anterior). La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital que se establecen en el párrafo (b) anterior, incluyendo sin limitación, los tiempos con que la misma deba realizarse, salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la prórroga de la Fecha Límite de Suscripción (dicha modificación, una "Prórroga de Llamada de Capital"). Tratándose de Prórrogas de Llamadas de Capital, cualquier Tenedor que no haya suscrito la totalidad de los Certificados que le haya correspondido suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en la Fecha Límite de Suscripción original y que suscriba dichos Certificados previo al cierre de operaciones de la nueva Fecha Límite de Suscripción pagará, en adición al precio de los Certificados correspondientes, una penalidad calculada aplicando, al precio de los Certificados correspondientes, una tasa de interés anual equivalente al resultado de multiplicar por 2 (dos) la TIIE a un plazo de 28 (veintiocho) días naturales (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo), que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior a la Fecha Límite de Suscripción original, por el número de días naturales entre la Fecha Límite de Suscripción original y la Fecha Límite de Suscripción prorrogada (en el entendido que el cálculo de la penalidad se efectuará utilizando el procedimiento de días naturales transcurridos, con divisor de 360 (trescientos sesenta)), en el entendido, que Indeval no intervendrá en la determinación o en el cálculo antes mencionado. Las cantidades recibidas por el Fideicomiso en concepto de penalidad en términos de lo anterior deberán ser depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital y utilizado para cualquier propósito permitido de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. Cualquier modificación al esquema de penalidades previsto en el presente inciso, requerirá la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.2 (ñ) (xi) del Contrato de Fideicomiso.

(g) El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la Emisión Inicial y de cada Emisión Adicional por cada Tenedor, los Compromisos Restantes de los Tenedores, el número de Certificados que correspondió emitir en cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (i) siguiente) y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación para cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (k) siguiente).

(h) Los Certificados que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial serán ofrecidos para su suscripción a un precio de $100.00 (cien Pesos 00/100) por Certificado. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial será igual al Monto de la Emisión Inicial dividido entre 100 (cien).

(i) El número de Certificados que correspondería emitir en una Emisión Adicional, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva, se determinará por el Administrador utilizando la siguiente fórmula (en el entendido, que la siguiente fórmula podrá ser ajustada para reflejar el número de Certificados que efectivamente se emitan en una Emisión Adicional):

$$Xi = (2.) (Yi/100)$$

Donde:

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

Yi =al monto de la Emisión Adicional correspondiente;

n =al número de Llamada de Capital correspondiente; y

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

(j) El precio a pagar por Certificado en cada Emisión Adicional se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$Pi = Yi / Xi$$

Dónde:

Pi=al precio por Certificado en la Emisión Adicional correspondiente; en el entendido, que para calcular Pi se utilizarán hasta diez puntos decimales.

(k) El número de Certificados a ser emitidos en una Emisión Adicional que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el “Compromiso por Certificado”), se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C = \frac{Xi}{\frac{n}{?Xi - 1}}$$

Dónde:

C=al Compromiso por Certificado.

En el entendido, que el número de Certificados que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

(l) De manera ilustrativa, a continuación, se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital:

(i).En la primera Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_{.} = -\frac{X_{.}}{X_{.}}$$

Donde:

X=al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital; y

X=al número de Certificados correspondientes a la Emisión Inicial.

(ii).En la segunda Llamada de Capital, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_{.} = -\frac{X_{.}}{X_{.} + X_{.}}$$

Dónde:

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

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

$$C_{.} = -\frac{X_{.}}{X_{.} + X_{.} + X_{.}}$$

Dónde:

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

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

(n) Los montos que reciba el Fiduciario respecto de las Emisiones Adicionales serán recibidos en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

(o) En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Contrato de Fideicomiso si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

I. en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán en base al número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;

II. en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen en base al número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;

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

IV. en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y

V. en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

(p) Si un Tenedor existente no suscribe y no paga los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiera en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto. Adicionalmente, en dicho supuesto, entre otros, el Fideicomiso podría verse impedido en cumplir con el plan de negocios y Calendario de Compromisos de Inversión previsto en el prospecto relativo a los Certificados. Dichos riesgos son en adición a los demás riesgos señalados en dicho prospecto.

(q) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de una publicación en Emisnet,

la información sobre el resultado de la Llamada de Capital respectiva a dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en la Circular Única.

(r) En caso de que algún Tenedor pretenda transmitir, en cualquier momento, dentro o fuera de la BMV, los Certificados de los que sea titular (y consecuentemente la obligación de cumplir con Llamadas de Capital, en su caso), dicho Tenedor estará sujeto a lo siguiente:

1. Compromiso Restante de los Tenedores Vigente. Previo a la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición, (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, en los Tenedores o en el Fideicomitente, (iii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iv) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

2. Terminación del Compromiso Restante de los Tenedores. Después de la fecha en la que el Compromiso Restante de los Tenedores haya sido reducido a cero, dicho Tenedor podrá enajenar sus Certificados a un Inversionista Aprobado sin restricción alguna, o bien a cualquier otro adquirente con la autorización previa del Comité Técnico, en cuyo caso el Comité Técnico sólo otorgará dicha autorización si, a juicio del Comité Técnico, (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, los Tenedores o en el Fideicomitente, (ii) el adquirente no es un Competidor del Fideicomiso, y (iii) el adquirente cumple en términos generales con cualquier disposición para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicable.

3. Resolución del Comité Técnico. Para el caso de aquellos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales (1) y (2) anteriores, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

4. Incumplimiento. En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico (en caso de que ésta fuera requerida conforme a los numerales (1) y (2) anteriores), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado, y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos, derecho corporativo o económico alguno, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores.

5. Distribuciones. En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico reciba Distribuciones ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones del presente inciso (r).

(s) Sólo en la medida en que no haya habido incumplimientos de los Tenedores a las Llamadas de Capital conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1, y el Fiduciario haga una Llamada de Capital pero no use los montos de dicha Llamada de Capital depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva, el Administrador podrá dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado dichos montos en la Cuenta para Llamadas de Capital, instruir al Fiduciario, con copia al Representante Común, para que distribuya dichos montos a los Tenedores, en cuyo caso (i) dichos

montos distribuidos no serán considerados como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

Endeudamiento.

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

(a) Nivel de Apalancamiento. El Endeudamiento del Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) en ningún caso podrá exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso (el "Límite de Apalancamiento"). Para determinar el valor del Patrimonio del Fideicomiso, se tomarán en cuenta las cantidades en efectivo depositadas en las Cuentas del Fideicomiso más el valor de mercado de las Inversiones del Fideicomiso; en el entendido, que para determinar el valor de mercado de cada Inversión, el Administrador considerará el que resulte mayor entre (i) el valor al que se adquirió el Activo de Inversión o el valor del costo de desarrollo de la Inversión respectiva, según aplique, y (ii) el valor de mercado de los Activos de Inversión de la Inversión respectiva arrojado en el avalúo más reciente practicado respecto de dichos Activos de Inversión de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 11.4.

(b) Características de Pasivos. Los pasivos asumidos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 8.1 deberán en todo momento cumplir con los requisitos que se señalan en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "E" (los "Requisitos para Endeudamiento") y con la regulación aplicable que haya sido emitida por el Banco de México, en el entendido, que a discreción del Administrador los pasivos podrán ser contratados en Pesos o en Dólares.

(c) Refinanciamiento. Cualquier pasivo asumido por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) para refinanciar un pasivo asumido conforme a la Cláusula 8.1 computará como Endeudamiento para la limitación de apalancamiento a que se refiere el inciso (a) anterior; en el entendido, que el pasivo que haya sido refinanciado o que se pretenda refinanciar no computará como Endeudamiento para efectos de dicha limitación de apalancamiento con respecto de cualquier financiamiento posterior que adquiera el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 8.1.

(d) Autorización de la Asamblea de Tenedores. Cuando los pasivos que vayan a ser adquiridos por el Fideicomiso (directamente, o a través de las Sociedades Promovidas) conforme a la Cláusula 8.1 (i) excedan del Límite de Apalancamiento, (ii) no cumplan con los Requisitos para Endeudamiento, o (iii) el pasivo sea equivalente a un monto igual o mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, el Fideicomiso deberá contar con la autorización previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores para incurrir en dichos pasivos; en el entendido, además, que en cualquier momento la Asamblea de Tenedores podrá revisar y requerir al Administrador un informe que incluya una descripción de la situación actual del Límite de Apalancamiento así como del cumplimiento de lo establecido en la Cláusula y en la Cláusula 6.3 del Contrato de Fideicomiso.

(e) Garantías. En relación con cualquier fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria otorgada por el Fiduciario conforme a la Cláusula 8.1 en beneficio de un tercero o de una Sociedad Promovida, en caso de que el Fiduciario realice pagos al acreedor de dicho tercero o Sociedad Promovida y dicho tercero o la Sociedad Promovida que corresponda no devuelva al Fiduciario los montos pagados dentro de un periodo de 6 (seis) meses, los pagos realizados por el Fiduciario serán considerados como Gastos de Inversión de la Inversión relacionada con dicha fianza, garantía, carta de crédito, aval u obligación solidaria a partir de la fecha en que el Fiduciario hubiere realizado dichos pagos, en el entendido, que a discreción del Administrador las garantías podrán ser contratadas en Pesos o en Dólares, en el entendido, además, que en caso de se pretenda llevar a cabo una Inversión con

un Co-Inversionista Tercero las garantías y pasivos que podrá otorgar el Fiduciario conforme al presente inciso (e) serán en proporción a su participación accionaria en la Sociedad Promovida correspondiente.

Endeudamiento de las Sociedades Promovidas. Las Sociedades Promovidas podrán, previa autorización por escrito del Administrador, asumir pasivos y/u otorgar garantías conforme a la Cláusula VIII en Pesos o Dólares con el objeto de invertir en Activos de Inversión que generen Flujos en Pesos o en Dólares; en el entendido, que en ningún caso podrá el Fideicomiso directamente asumir pasivos en Dólares conforme a la Cláusula 8.1., sin que lo anterior limite la posibilidad de que el Fideicomiso garantice el pago de obligaciones denominadas en Dólares a cargo de Sociedades Promovidas en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la Cláusula 8.2 sea igual o exceda del 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso (pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido, que si el monto de cualquier pasivos o garantías conforme a la Cláusula 8.2 es igual o excede del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital dicha asunción de pasivos o garantías deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que la aprobación en los términos de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso podrá ser incluida dentro de la aprobación de una Inversión siempre y cuando se incluya una descripción genérica de la misma en el Memorándum de Inversión respectivo.

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 presente Reporte Anual.

Cuentas del Fideicomiso. En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario iniciará los trámites necesarios para abrir las Cuentas del Fideicomiso y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de 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:

(a) Mantenimiento de Cuentas. 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.

(b) Cuentas en Pesos o en Dólares. Las Cuentas del Fideicomiso estarán denominadas en Pesos y/o en Dólares, según lo instruya el Administrador y sea requerido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Depósitos en las Cuentas del Fideicomiso.

(a) Cuenta General.

- Monto de la Emisión Inicial. El Fiduciario depositará y mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, el Monto de la Emisión Inicial, el cual aplicará para pagar los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial.

- Reservas. 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 Inicial y hasta la Fecha de Terminación, 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.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para pagar los Gastos de Emisión relacionados con dicha Llamada de Capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la Cuenta General o en la Cuenta de Inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 siguiente.

(c) Cuenta de Inversiones.

I. Montos para Inversiones. 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 para Llamadas de Capital 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 la Cláusula 10.3 siguiente.

II. Gastos de Administración. 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 y/o de la Cuenta para Llamadas de Capital y/o de la Cuenta de Flujos 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 la Cláusula 10.3 siguiente.

(d) Cuenta de Flujos. El Fiduciario depositará en la Cuenta de Flujos todos los Flujos que reciba de las Inversiones y Desinversiones. Dentro de la Cuenta de Flujos, el Fiduciario deberá llevar las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 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 10.3.

Desembolsos de las Cuentas del Fideicomiso.

(a) Cuenta General.

- Gastos de la Emisión Inicial. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario utilizará el Monto de la Emisión Inicial para pagar todos y cada uno de los Gastos de la Emisión Inicial; 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 la Emisión Inicial 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 la Emisión Inicial de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

- Gastos de Reapertura. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha de Reapertura, el Fiduciario utilizará el monto derivado de la Reapertura para pagar todos y cada uno de los Gastos de la 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 la 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 la Emisión de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

- Reservas. En la Fecha de Emisión Inicial, 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 10.2(a)(ii) anterior. Asimismo, a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario reservará para constituir la Reserva de Gastos Especiales (i) la cantidad de $2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.), y (ii) el producto derivado, de tiempo en tiempo, de las Inversiones Permitidas en que se inviertan los fondos depositados en la Cuenta General; hasta que la suma de los montos derivados de los numerales (i) y (ii) anteriores representen un total de $10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.). Una vez terminado el Periodo de Inversión, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán requerir fondos adicionales para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones por lo que podrán instruir al Fiduciario para que lleve a cabo, por una sola vez, una Llamada de Capital para reconstituir la Reserva de Gastos Especiales, en el entendido, que en ningún momento la Reserva de Gastos Especiales podrá ser mayor a $10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.). En ningún supuesto los montos reservados conforme a la Cláusula 10.3 (a)(iii) serán considerados para el cálculo de la Comisión por Desempeño.

- Desembolsos. Una vez que se hubieren pagado los Gastos de la Emisión Inicial 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 Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta General de conformidad con lo siguiente:

  - Inversiones. Con por lo menos 2 (dos) 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 podrá 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.

  - 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 2 (dos) 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 o por la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

  - Pago de Contraprestación por Administración. Con los recursos de la Reserva de Administración, el Fiduciario deberá pagar la Contraprestación por Administración, la cual de conformidad con los Términos y Condiciones de Administración, será pagadera por adelantado en forma mensual o trimestral, a discreción del Administrador, comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada mes o de cada trimestre calendario, según sea el caso; 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 2 (dos) Días Hábiles de anticipación). El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer de manera total o parcial el cobro de la Contraprestación por Administración, cobrando el monto remanente 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.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital.

I. Gastos de Emisión. En cada fecha en la que el Fiduciario reciba el monto de cada Llamada de Capital en la Cuenta para Llamadas de Capital, el Fiduciario utilizará dicho monto para pagar todos y cada uno de los Gastos de Emisión de la Emisión relacionada con dicha Llamada de Capital; 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.

II. Reservas. Una vez que el Fiduciario hubiere pagado todos y cada uno de los Gastos de Emisión respectivos, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para reconstituir o 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 10.2(a)(ii) anterior.

III. Desembolsos. Una vez que se hubieren pagado los Gastos de Emisión respectivos conforme al inciso (i) anterior y reconstituidas las Reservas, en su caso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que utilice los fondos depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital de conformidad con lo siguiente:

- Inversiones. Con por lo menos 2 (dos) Dos 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 podrá instruir al Fiduciario por escrito que traspase de la Cuenta para Llamadas de Capital 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.

- Pago de Contraprestación por Administración. Con los recursos de cada Llamada de Capital, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que pague la Contraprestación por Administración.

- Traspaso a la Cuenta General. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transfiera las cantidades excedentes depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta General.

(c) Cuenta de Inversiones.

- 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.

- Pago de Contraprestaciones. 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.

Cuenta de Flujos.

- 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; 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.

- 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.

- 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.

- Distribuciones. Los montos depositados en la Cuenta de Flujos que no sean reinvertidos o distribuidos conforme a los incisos (i) a (iii) anteriores serán utilizados para realizar Distribuciones conforme a la Cláusula 10.4 siguiente; en el entendido, que los fondos depositados en cada una de las Sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 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 10.4 siguiente.

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 el siguiente orden de prelación; en el entendido, que ningún pago descrito a continuación se realizará hasta en tanto se hayan satisfecho íntegramente los pagos anteriores; y en el entendido, además, que el monto de los fondos depositados en la Cuenta de Flujos y el monto a ser Distribuido entre los Tenedores será notificado por escrito a la BMV y a Indeval, o a través de los medios que éstas determinen, y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos, mencionando el importe total a ser distribuido:

- 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").

- Pago Preferente. Segundo, una vez distribuidas las cantidades descritas en el inciso (i) anterior, e1 100% (cien por ciento) de los Flujos remanentes 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 10% (diez por ciento) sobre el Monto Total Invertido más los Gastos Aplicables para el Retorno (calculada por el Administrador antes de impuestos), capitalizada trimestralmente (el "Pago Preferente").

- 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.

La última Distribución a los Tenedores se instruirá contra entrega del Título. Para tales efectos el Fiduciario deberá de informar al Indeval por escrito con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo la última Distribución.

(b) Amortización. Los Certificados que se emitan al amparo del Contrato de Fideicomiso son no amortizables.

(c) Obligación de Pago de Principal e Intereses. No obstante lo establecido en la Cláusula 10.4, 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.

(d) Cálculo de las Distribuciones y Derecho de Reembolso. 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, un reporte de las Distribuciones realizadas al amparo del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que el Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar dicho cálculo, en el entendido, además, que en caso de que la Comisión por Desempeño pagada al Administrador conforme a la Cláusula sea mayor a la Comisión por Desempeño calculada por el Auditor Externo, el Administrador y el Auditor Externo deberán de revisar conjuntamente los cálculos, y en caso de que los cálculos realizados por el Administrador hayan sido erróneos, el Administrador estará obligado a devolver al Fideicomiso las cantidades excedentes que dicho Administrador haya recibido derivadas de su cálculo erróneo.

Inversiones Permitidas.

(a) Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que para efectos de la Cláusula, 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) siguiente. 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 del Contrato de Fideicomiso

(b) Cualquier producto o rendimiento derivado de las Inversiones Permitidas que lleve a cabo el Fiduciario con los montos depositados en la Cuenta General y en la Cuenta para Llamadas de Capital 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 través de Indeval a los Tenedores cuando dichos productos o rendimientos alcancen una cantidad de $2,000,000.00 (dos millones de Pesos 00/100 M.N.), 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, la CNBV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Fiduciario 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 horas (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 horas (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 podrá 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 en este acto autoriza al Fiduciario a llevar a cabo Inversiones Permitidas con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, 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 Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando en nombre propio, derivadas de o relacionadas con dichas Inversiones Permitidas, se extinguirán o considerarán extinguidas por confusión y que Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex 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 10.5, 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, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

> "*5.4. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés."*

(i) Así mismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

El Fiduciario podrá realizar operaciones de crédito con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emane de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses.

El Fideicomitente y los Tenedores aprueban expresamente que se lleven a cabo las operaciones con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, siempre y cuando se trate de Inversiones Permitidas.

Los derechos y obligaciones de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario y por cuenta propia no se extinguirán por confusión.

Cualquier departamento o área de Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex que realice operaciones por cuenta propia y el departamento o área fiduciaria de dicha institución, no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

En ningún supuesto el Fiduciario invertirá el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos directamente o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, subsidiarias o controladora del Fideicomitente o del Administrador.

(j) Operaciones con el Fiduciario. En este acto las partes del Contrato de Fideicomiso aprueban y autorizan expresamente al Fiduciario para que, en cumplimiento del Contrato de Fideicomiso, celebre operaciones con el propio Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, actuando por cuenta propia, entre las cuales, de manera enunciativa más no limitativa, se encuentra la apertura de cuentas para la recepción de fondos y compraventa de divisas, entendiéndose la Cláusula 10.5 como instrucción permanente.

En caso de que la Parte Controladora decida realizar las operaciones a que se refiere la Cláusula 10.5 con una institución distinta a Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, deberá instruirlo por escrito y de manera expresa al Fiduciario.

Asimismo, manifiesta el Fiduciario, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de tesorería de la propia institución y que realizará las operaciones a que se refiere la Cláusula 10.5 sujetándose estrictamente a sus políticas internas, a las reglas de conflicto de intereses y a las sanas prácticas financieras.

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, al Proveedor de Precios y al Representante Común 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.

(a) Designación. El Administrador instruirá al Fiduciario por escrito para que contrate al despacho de contadores PricewaterhouseCoopers México para que desempeñen el papel de contadores designados durante la vigencia del fideicomiso quienes se encargaran de llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso (el "Contador Designado"); en el entendido, que el Comité Técnico podrá participar en el proceso de contratación de dicho Contador Designado, presentando propuestas de honorarios y servicios para la consideración del Administrador; 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). 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. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Contador Designado prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(b) 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.

(c) Información a Incluirse en los Estados Financieros. Los estados financieros a que se refiere el inciso (b) anterior deberán prepararse de conformidad con las Normas Internacionales 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:

- los activos y pasivos del Fideicomiso al final de dicho trimestre o Ejercicio Fiscal, según sea el caso;
- las utilidades netas o las pérdidas netas del Fideicomiso para dicho trimestre o Ejercicio Fiscal, según sea el caso; y
- en el caso de estados financieros anuales auditados y en relación con el presente 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.

(d) Normas Internacionales de Información Financiera. El Contador Designado preparará los estados financieros a que se refiere la Cláusula 11.2 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

(e) Entrega de Información Financiera.

- El Contador Designado deberá entregar al Administrador y al Fiduciario, los estados financieros trimestrales del Fideicomiso a más tardar dentro de los 20 (veinte) días naturales siguientes al cierre del periodo al que corresponda dicha información, y a su vez, el Administrador deberá entregar estos estados financieros al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios a más tardar 2 (dos) Días Hábiles posteriores a que haya recibido dichos estados financieros.
- 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 y al Fiduciario, 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 y a su vez, el Administrador deberá entregar estos estados Financieros al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y al Proveedor de Precios a más tardar 2 (dos) Días Hábiles posteriores a que haya recibido dichos estados financieros.

Auditor Externo.

(a) Designación. El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito para que contrate al despacho de contadores Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para que desempeñen el papel de auditores designados, para que el mismo actúe como Auditor Externo (el "Auditor Externo"), en el entendido, que el Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo por cualquier despacho de contadores públicos institucional de reconocido prestigio que sea considerado un Proveedor Pre-Aprobado conforme al Contrato de Fideicomiso (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación serán considerados como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Auditor Externo prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(b) 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 11.2; en el entendido, que los estados financieros anuales del Fideicomiso auditados por el Auditor Externo y en relación con el presente Reporte Anual a ser presentado a la 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, así como el cálculo del pago de la Contraprestación por Administración conforme al inciso (f) de la Cláusula Sexta de los Términos y Condiciones de Administración.

(c) Normas Internacionales 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 Internacionales de Información Financiera.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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.

Valuador Independiente; Valuación de los Certificados Bursátiles.

(a) Designación. El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito del Administrador (con previa resolución por escrito del Comité Técnico), deberá contratar los servicios de un despacho de reconocido prestigio para que el mismo actúe como el Valuador Independiente; en el entendido, que el Administrador (con previa resolución por escrito del Comité Técnico) podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Valuador Independiente por cualquier despacho de reconocido prestigio (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común). Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con dicha contratación serán considerados como Gastos de Mantenimiento. El Fiduciario, en el ejercicio de sus facultades, se asegurará que la contratación del Valuador Independiente prevea los alcances y términos de sus servicios establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Valuación de Activos de Inversión. Los Activos de Inversión serán valuados trimestralmente por el Valuador Independiente de conformidad con lo siguiente:

I. 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.

II. 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.

III. Las valuaciones de los Activos de Inversión estarán debidamente documentadas y a disposición del Comité Técnico, del Proveedor de Precios y del Representante Común.

IV. Las valuaciones de los Activos de Inversión serán realizadas únicamente sobre 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% (ochenta por ciento). Para el caso de terrenos, inmuebles en proceso de construcción, o inmuebles en operación no estabilizados o 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, o (z) una valuación independiente por el Valuador Independiente, a discreción del Administrador. Una vez que los inmuebles originalmente valuados conforme a los incisos (y) o (z) anteriores se estabilicen, serán valuados (en el trimestre siguiente inmediato a su estabilización) por el Valuador Independiente, en el entendido, que si un Activo de Inversión ya fue valuado por el Valuador Independiente, posteriormente no se podrá valuar usando el método establecido en el inciso (y) del presente inciso (iv).

(c) Valuación de Activos de Inversión por Eventos Extraordinarios. Según sea determinado por el Valuador Independiente, el Administrador o si es requerido por el Representante Común los Activos de Inversión, podrán ser valuados fuera de los periodos de valuación establecidos en el inciso (b) anterior en caso de que ocurra un efecto material a un Activo Inmobiliario, en cuyo caso dicha valuación extraordinaria deberá ser documentada y ponerse a disposición del Comité Técnico, del Proveedor de Precios y del Representante Común.

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

I. 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 (b) anterior.

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

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

(f) 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.

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 Activos de Inversión respectivos 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 10.2.

(ii)Reporte de Desempeño de las funciones del Administrador. El Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico, al Proveedor de Precios o a cualquier Tenedor que lo solicite un reporte trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones.

(iii)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, a la BMV 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 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;

II. los estados financieros anuales auditados para el Ejercicio Fiscal inmediato anterior de las Sociedades Promovidas que representen 10% (diez por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

III. 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 8 (ocho) Días Hábiles 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 10.4, 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 X del Contrato de Fideicomiso.

Divulgación de Información. Toda la información a que se refiere el presente Capítulo XI deberá ser divulgada por el Fiduciario a los Tenedores mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la BMV (y, si es aplicable, por medio de Emisnet y STIV-2). Así mismo, la información a que se refiere el presente Capítulo XI 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 presente Capítulo XI, 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 a través del STIV-2, Emisnet o cualquier otro medio que resulte aplicable), al Representante Común y a las demás partes aplicables; en el entendido, que el Administrador entregará al Fiduciario la información que el Fiduciario requiera para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el 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.

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 Contador Designado 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 espera que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

Asimismo, no estará obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos del artículo 13 de la LISR, en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos en la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso", de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2018, por lo tanto, las partes convienen en observar lo siguiente:

- El Fiduciario a través del Administrador o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, con objeto de evidenciar, que los ingresos pasivos

generados en un ejercicio fiscal representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo ejercicio.

Para efectos de lo anterior, se consideran ingresos pasivos aquellos que establezca la legislación aplicable, incluyendo, en esta fecha, la fracción I de la regla 3.1.15. "Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso" de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2018.

El 90% de ingresos pasivos anteriormente referido, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el ejercicio fiscal del que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso durante el mismo ejercicio fiscal; el resultado obtenido se multiplicará por cien y se expresará en porcentaje.

Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Titulo II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de los Fideicomisarios.

- El Fiduciario a través del Administrador, o de quien el Fiduciario designe por instrucciones del Administrador, deberá llevar un registro de los ingresos generados a través del Fideicomiso, a fin de poder evidenciar, en su caso, que los ingresos pasivos generados de manera mensual representen cuando menos el 90% de los ingresos totales generados a través del Fideicomiso en ese mismo periodo mensual.

  En caso de que en algún periodo del ejercicio no se logre el porcentaje del 90% de ingresos pasivos respecto de las ingresos totales generados a través del Fideicomiso, el Administrador y el Fiduciario deberá efectuar el pago provisional correspondiente, con las recursos que se encuentren en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de Certificados Serie A así como la Cuenta de Distribuciones de la Serie Subsecuente, y a partir del mes inmediato posterior al que corresponda el pago provisional efectuado y hasta el último día del ejercicio fiscal respectivo, ya no será aplicable lo previsto en la citada fracción I de la regla 3.1.15., y se deberá estar a lo dispuesto en el artículo 13 de la LISR ("Actividades Empresariales a través de un Fideicomiso").

  El por ciento de los ingresos pasivos antes referidos, se calculará dividiendo los ingresos pasivos que se obtengan a través del Fideicomiso durante el periodo comprendido desde el inicio del ejercicio y hasta el último día del mes al que se refiere el pago provisional de que se trate, entre la totalidad de los ingresos obtenidos a través del mismo Fideicomiso durante el mismo periodo; el cociente así obtenido se multiplicará por cien y el producto se expresará en por ciento.

  Para determinar los ingresos y por cientos, se considerará que los ingresos se obtienen en las fechas que se señalan en el Título II de la LISR y se deberá incluir el total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso por la totalidad de las Fideicomisarios.

- El Administrador deberá proporcionar a los Fideicomisarios la informaci6n necesaria para que puedan determinar los efectos fiscales correspondientes.

- Si bien, el Fideicomiso tendrá ingresos pasivos conforme a la Regla 3.1.15., en caso de que el Fideicomiso obtenga, de manera directa o indirecta, ingresos diversos a los antes indicados (i.e. enajenación de inmuebles), es posible que considerando estos últimos ingresos, no se logre alcanzar el porcentaje del 90% de ingresos pasivos del Fideicomiso de conformidad con lo indicado en la citada Regla 3.1.15., durante el ejercicio fiscal de que se trate, en estos casos deberá ser considerado como un fideicomiso empresarial en términos del artículo 13 de la LISR.

- En este caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para determinar en los términos del Título II de la LISR, el resultado o la pérdida fiscal de dichas actividades en cada ejercicio y cumplirá por cuenta de los Tenedores las obligaciones señaladas en la LISR, incluso la de efectuar pagos provisionales, tal como lo dispone el artículo 13 de la LISR. Asimismo, los Tenedores deberán acumular dicho resultado fiscal en la proporción que les corresponda conforme a lo estipulado en este Contrato y considerando lo señalado en el artículo 13 de la LISR y demás disposiciones aplicables, pudiendo acreditar los pagos provisionales en la misma proporción.
- El Fiduciario deberá expedir a los Tenedores, en su caso, el comprobante fiscal en que consten los ingresos y retenciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

- El Fideicomiso será registrado ante el Servicio de Administración Tributaria con el nombre de "Fideicomiso Irrevocable Número F/179424" y obtendrá el Registro Federal de Contribuyentes a efectos de dar cumplimiento a las disposiciones fiscales vigentes, por lo que cualquier comunicado o instrucción que se gire en torno al presente Contrato y en atención del Fiduciario, deberá hacer referencia al citado nombre.

- Las Partes reconocen que, cuando así lo señalen las disposiciones fiscales, el cumplimiento de las obligaciones del orden fiscal que en su caso llegarán a derivarse de este Contrato a, con cargo del Fideicomiso, serán responsabilidad exclusiva de cada Fideicomisario, quien en este acto exime al Fiduciario de toda responsabilidad por el cumplimiento de dichas

obligaciones y se obliga a acreditar razonablemente al Fiduciario el cumplimiento de tales obligaciones de manera periódica.

- Las Partes acuerdan que cualesquiera impuestos u otras cargas fiscales (incluyendo sin limitar, cualquier impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado o impuestos similares recaudados a través de una retención o de cualquier forma), así como cualquier trámite fiscal que deba llevarse a cabo ante el Servicio de Administración Tributaria o ante las autoridades fiscales correspondientes, ya sean pagaderas o presentados ahora o en el futuro, que deban ser retenidos, pagados, enterados o presentados por el Fiduciario en los términos de la legislación aplicable en relación con la celebración, cumplimiento, registro y terminación de este Contrato y cualquier otro convenio, contrato, documento o instrumento que se celebre en cumplimiento de los fines del Fideicomiso o respecto del Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo respecto de la realización de Distribuciones, Distribuciones a Tenedores de Certificados Serie A, Distribuciones de la Serie Subsecuente, Reembolso o cualquier otro pago realizado al amparo del presente Contrato de Fideicomiso), serán calculados por el Administrador y retenidos, enterados o presentado por el Fiduciario en el entendido que ningún momento el Fiduciario será responsable de calcular o enterar cualquier impuesto contribución o derecho, salvo que medie instrucciones del Administrador, y siempre y cuando el Fiduciario reciba de los Fideicomisarios los fondos para cumplir con el pago de las contribuciones que se causen, o bien, pueda disponer del Patrimonio del Fideicomiso.

i. Las Partes reconocen que el Fiduciario no deberá realizar retenciones o pagos por concepto de impuestos u otras cargas fiscales en la medida que la legislación aplicable imponga dicha obligación a cualquier otra Persona, incluyendo al intermediario financiero que tenga en custodia o administración los Certificados Bursátiles por cuenta de cualquier Tenedor o a cualquier institución depositaria de valores. Las Partes reconocen que podrán sufrir retenciones de impuestos u otras cargas fiscales por otras Personas y liberan al Fiduciario y al Administrador de responsabilidad por cuales quiera de dichas retenciones.

j. En caso de que algún Fideicomisario pretenda aplicar alguna opción, beneficio, tratado internacional, regla o criterio con objeto de que se le aplique una retención menor o incluso para que no se le efectúe retención, será completa responsabilidad de dicho Fideicomisario, el cumplimiento de los requisitos correspondientes, para lo cual, deberá informar tal situación al Administrador, al Fiduciario y en su caso al Indeval y deberá proporcionarle toda la informaci6n que resulte necesaria.

k. Si por cualquier motivo las autoridades fiscales requieren al Fiduciario el pago de cualquier contribución como consecuencia del cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá informarlo a los Fideicomisarios dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del requerimiento por parte de la autoridad fiscal de que se trate, a efecto de que los Fideicomisarios realicen los actos y pagos necesarios para dar cumplimiento a dichas obligaciones o inicie las acciones necesarias para evitar el pago demandado, de ser necesario mediante la constitución de cualquier garantía necesaria. En caso que los Fideicomisarios no cumplan con dicha obligación y el Fiduciario sea requerido por las autoridades fiscales para realizar el pago de cualquier contribución, el Fiduciario lo cubrirá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que las Fideicomisarios hubieren iniciado las acciones necesarias para evitar el pago (mediante la constitución de cualquier garantía necesaria), y dará aviso por escrito a las Fideicomisarios dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de pago. En dicho supuesto, los Fideicomisarios se obligan a reembolsar al Fideicomiso todas las cantidades pagadas por el Fiduciario dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha del desembolso.

l. El Fiduciario podrá incurrir en gastos, de cualquier naturaleza, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y conforme a las instrucciones del Administrador, en relación con el cumplimiento de cualquier obligación fiscal que resulte a su cargo por virtud del cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

m. Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles reconocen que, aun cuando se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, el régimen fiscal podría cambiar durante la vigencia del presente Contrato de Fideicomiso, ya sea, entre otros supuestos, por las características de los ingresos que perciba o por alguna reforma que efectúe la autoridad fiscal, por lo que los Tenedores deberán consultar con sus asesores fiscales las implicaciones fiscales por su participación en el Fideicomiso.

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 la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

Asimismo, el Fiduciario, a través del Administrador, manifestará su voluntad ante las autoridades fiscales correspondientes de asumir responsabilidad solidaria, hasta por el monto y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por el IVA que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

Por lo anterior, se manifiesta que todas las partes que participan en el Contrato de Fideicomiso y los Tenedores por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles desean ejercer la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a fin de que el Fiduciario pueda cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Tenedores de los Certificados Serie A y los Tenedores de Certificados de Series Subsecuentes, incluyendo expedir, por cuenta de los Tenedores, los comprobantes fiscales respectivos, así como trasladar, en forma expresa y por separado, el IVA por la realización de actividades sujetas al pago de dicho impuesto realizadas a través del Fideicomiso.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al y acreditado por el Fiduciario. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar o solicitar la devolución del balance a favor de IVA generado por las operaciones del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA. El Fiduciario, en su caso, a través del Administrador, solicitará las devoluciones de IVA correspondientes.

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.

Obligaciones Fiscales Adicionales. (a) El Fideicomitente, los Tenedores y/o el Administrador deberán proporcionar al Fiduciario, cuando éste lo solicite, todos los documentos necesarios o suficientes para demostrar que las obligaciones fiscales a su cargo conforme al Contrato de Fideicomiso han sido debida y totalmente cumplidas.

(b) Las partes del Contrato de Fideicomiso aceptan que el Fiduciario no les ha brindado ni brindará asesoría en materia fiscal, legal o contable encaminadas a la toma de acciones o decisiones respecto de la constitución y funcionamiento del Contrato de Fideicomiso. Dichas partes manifiestan haber recibido asesoría de sus propios asesores en materia legal, fiscal y contable con la experiencia suficiente para determinar cualquier riesgo legal y tributario.

(c) Las obligaciones de las partes del Contrato de Fideicomiso, continuarán en pleno vigor y efecto aún después de la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso o de la renuncia o sustitución del Fiduciario, hasta por los cinco ejercicios fiscales siguientes al de la terminación del Contrato de Fideicomiso o a aquél en que hubiere cesado la actuación del Fiduciario o hasta que caduquen las facultades de comprobación de las autoridades fiscales de conformidad con la Ley Aplicable para tales efectos.

Extracto de los Términos y Condiciones de Administración

Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador. El Fiduciario en este acto nombra al Administrador, y el Administrador en este acto acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en estos Términos y Condiciones de Administración.

Búsqueda de Oportunidades de Inversión; Memorándum de Inversión. El Administrador se obliga a investigar, evaluar y estructurar las inversiones potenciales del Fideicomiso; en el entendido, que cada una de dichas inversiones potenciales deberá cumplir con los Criterios de Elegibilidad. Conforme a lo anterior, una vez que el Administrador identifique una oportunidad de inversión que sea viable o recomendable al Fideicomiso conforme a los Criterios de Elegibilidad y a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá elaborar un memorándum de inversión (cada uno, un "Memorándum de Inversión") que cubra por lo menos lo siguientes aspectos: (a) un análisis de mercado respecto del Activo de Inversión de que se trate, (b) una descripción de dicho Activo de Inversión, (c) una evaluación financiera del Activo de Inversión (incluyendo su valor de mercado), (d) los términos de la Inversión, (e) los riesgos identificados de la Inversión, (f) el Monto de Inversión requerido para dicha Inversión, incluyendo una proyección de los Gastos de Inversión requeridos para dicha Inversión hasta su Desinversión, y (g) de ser el caso, los términos y condiciones.

Contraprestación por Administración. Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los presentes Términos y Condiciones de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, sin duplicar, una contraprestación por administración (la "Contraprestación por Administración") a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Terminación. La Contraprestación por Administración se pagará al Administrador en la Cuenta del Administrador por adelantado en forma

mensual o trimestral (a discreción del Administrador), comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada mes o de cada trimestre calendario, según lo considere el Administrador.

(a)Pago de la Contraprestación por Administración. La Contraprestación por Administración se pagará con los montos que sean transferidos de la Cuenta General y/o la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta de Inversiones el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada, de conformidad con los términos descritos en la Cláusula 10.3(a)(iii)(3) del Contrato de Fideicomiso.

(b)Monto de la 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, calculada mes a mes, más el IVA aplicable durante el Periodo de Inversión; (ii) desde la fecha en que termine el Periodo de Inversión y dentro de los 24 (veinticuatro) meses siguientes, un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) de lo que resulte mayor entre:

(y) el Monto Total Invertido Actual y (z) el Monto de Inversión Comprometido, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; y (iii) desde la fecha en que se cumplan 24 (veinticuatro) meses de que se dio por terminado el Periodo de Inversión y hasta la Fecha de Terminación, un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) del Monto Total Invertido; en el entendido, que la Contraprestación por Administración pagadera al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso deberá ser ajustada, cada año calendario contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumplan 18 (dieciocho) meses posteriores a la terminación del Periodo de Inversión, para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México.

(c)Aplicación del Pago de la Contraprestación por Administración para pagar Compromisos al Administrador. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que, en lugar de pagar al Administrador la Contraprestación por Administración en la fecha en que ésta sea pagadera y vencida conforme a la Cláusula 6, 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 5.2 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, en el entendido, que en ningún momento se podrán utilizar Contraprestaciones por Administración futuras para el pago del Compromiso del Administrador.

(d)Diferimiento del Pago de la Contraprestación por Administración. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer una porción o la totalidad del cobro de la Contraprestación por Administración, cobrándola subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la porción 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.

Comisión por Desempeño. El Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, la Comisión por Desempeño según se establece en los incisos (iii) y (iv) de la Cláusula10.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

Cesión de Derechos y Obligaciones del Administrador. El Administrador no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Fideicomiso y de los presentes Términos y Condiciones de Administración a un tercero salvo que cuente con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles. En caso de dicha cesión, el Administrador tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración generadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos dicha cesión.

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 la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador. El Fiduciario deberá notificar a los Tenedores (mediante una notificación por escrito entregada al Representante Común) con prontitud, pero a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que adquiera conocimiento de que ha ocurrido una causa de Remoción del Administrador. Una vez que el Representante Común reciba la notificación de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador y lo notifique a los Tenedores a través de Emisnet, la Asamblea de Tenedores podrá, mediante resolución adoptada con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, (i) declarar los Certificados Bursátiles vencidos anticipadamente de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, o

(ii) designar a un Administrador sustituto que sea una Persona que pueda actuar como Administrador conforme a la Ley Aplicable y que cumpla con los Requisitos del Administrador Sustituto (el cual podrá ser un vehículo de nueva creación) (el "Administrador Sustituto"); en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que el Administrador Sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración con el Fiduciario y el Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en los presentes Términos y Condiciones de Administración y en el Contrato de Fideicomiso (un "Contrato de Administración"). El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo de los presentes Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto (1) todas las Inversiones hayan sido objeto de Desinversión, o (2) el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores 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 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un Administrador Sustituto haya sido designado en dicha Asamblea de Tenedores, dicho Administrador Sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común. El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores, 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)A partir de la remoción del Administrador conforme a los incisos (a) y (b) anteriores, el Administrador removido tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración y a todas las Comisiones por Desempeño generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, las cuales serán pagaderas dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador.

(ii)A partir de la remoción del Administrador conforme al inciso (b) anterior, 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 18 (dieciocho) meses; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán multiplicando la última Contraprestación por Administración mensual pagada por 18 (dieciocho), 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 en el avalúo a ser practicado respecto del Patrimonio del Fideicomiso 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 10.4 del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador o sus Socios, mediante notificación por escrito entregada al Fiduciario, 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 5.2 del Contrato de Fideicomiso, al valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio designado conforme al Contrato de Fideicomiso).

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 en0. 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 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 Inversión incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; y

- 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.

Inversiones.

(a) Inversiones. El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Inversiones en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso siempre y cuando dichas Inversiones cumplan en todo momento con las disposiciones establecidas en el Capítulo VI del Contrato de Fideicomiso (Inversiones) y logre los objetivos de inversión en las fechas previstas en el Calendario de Compromisos de Inversión.

(b) Incumplimiento del Calendario de Compromisos de Inversión. El Calendario de Compromisos de Inversión
es un documento indicativo, y no obstante que el Administrador empleará sus mejores esfuerzos para lograr cumplir con el Calendario de Compromisos de Inversión, un incumplimiento a los términos y plazos ahí establecidos no implicará un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, de los Términos y Condiciones de
Administración, o de cualquier otro Documento de la Emisión.

Consultores del Administrador. El Administrador podrá contratar a uno o más consultores respecto de cualquiera de sus obligaciones o facultades como administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en los Términos y Condiciones de Administración; en el entendido, que el Administrador no podrá delegar a dichos consultores sus obligaciones o facultades establecidas en el Contrato de Fideicomiso o en los Términos y Condiciones de Administración. Los honorarios de dichos consultores deberán ser aprobados por el Comité Técnico y serán considerados como Gastos de Mantenimiento para los efectos del Contrato de Fideicomiso.

Contraprestación por Administración. Como contraprestación por la administración y otros servicios del Administrador proporcionados al Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración, el Administrador tendrá derecho a, y el Fideicomiso deberá pagar al Administrador, sin duplicar, una contraprestación por administración (la "Contraprestación por Administración") a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Terminación. La Contraprestación por Administración se pagará al Administrador en la Cuenta del Administrador por adelantado en forma mensual o trimestral (a discreción del Administrador), comenzando en la Fecha de Emisión Inicial (o una fecha posterior que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito) y posteriormente el primer día de cada mes o de cada trimestre calendario, según lo considere el Administrador.

a. Pago de la Contraprestación por Administración. La Contraprestación por Administración se pagará con los montos que sean transferidos de la Cuenta General y/o la Cuenta para Llamadas de Capital a la Cuenta de Inversiones el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que dicha Contraprestación por Administración deba ser pagada, de conformidad con los términos descritos en la Cláusula 10.3(a)(iii)(3) del Contrato de Fideicomiso.

b. Monto de la 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, calculada mes a mes, más el IVA aplicable durante el Periodo de Inversión; (ii) desde la fecha en que termine el Periodo de Inversión y dentro de los 24 meses siguientes, un doceavo (1/12) del 2% (dos por ciento) de lo que resulte mayor entre: (y) el Monto Total Invertido Actual y (z) el Monto de Inversión Comprometido, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; y (iii) desde la fecha en que se cumplan 24 meses de que se dio por terminado el Periodo de Inversión y hasta la Fecha de Terminación, un doceavo (1/12) del 2% del Monto Total Invertido, en el entendido, que la Contraprestación por Administración pagadera al Administrador conforme a los Términos y Condiciones de la Administración, deberá ser ajustada cada año calendario contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumplan 18 meses posteriores a la terminación del Periodo de Inversión, para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México.

c. Aplicación del Pago de la Contraprestación por Administración para pagar Compromisos al Administrador. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que, en lugar de pagar al Administrador la Contraprestación por Administración en la fecha en que ésta sea pagadera y vencida conforme a la Cláusula 6 de los Términos y Condiciones de la Administración, el Fiduciario mantenga 159 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 5.2 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, en el entendido, que en ningún momento se podrán utilizar Contraprestaciones por Administración futuras para el pago del Compromiso del Administrador.

d. Diferimiento del Pago de la Contraprestación por Administración. El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para no recibir y posponer de manera total o parcial el cobro de la Contraprestación por Administración, cobrando el monto remanente subsecuentemente en una fecha posterior que le sea notificada al Fiduciario por escrito y sin devengar interés alguno respecto de la porción 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.

e. Llamadas de Capital. El Fiduciario podrá realizar las Llamadas de Capital adicionales que se requieran a los Tenedores y/o desembolsará fondos de las Cuentas del Fideicomiso para pagar cualquier Contraprestación por Administración. El Fiduciario deberá usar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva de Gastos Especiales) para pagar dicha Contraprestación por Administración al Administrador en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario no deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso hasta que dicha Contraprestación por Administración hayan sido pagadas al Administrador en su totalidad.

f. Cálculo de la Contraprestación por Administración y Derecho de Reembolso. El Administrador llevará a cabo el cálculo de la Contraprestación por Administración, según se señala en el inciso (b) del presente numeral 4.2.5, en el entendido, que el Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar dicho cálculo, en el entendido, además, que en caso de que la Contraprestación por Administración pagada al Administrador conforme al presente numeral 4.2.5 sea mayor a la Contraprestación por Administración calculada por el Auditor Externo, el Administrador y el Auditor Externo deberán de revisar conjuntamente los cálculos, y en caso de que los cálculos realizados por el Administrador hayan sido erróneos ,el Administrador estará obligado a devolver al Fideicomiso las cantidades excedentes que dicho Administrador haya recibido derivadas de su cálculo erróneo.

Comisión por Desempeño. El Administrador tendrá derecho a, y el Fiduciario deberá pagar al Administrador, la Comisión por Desempeño según se establece en los incisos (iii) y (iv) la Cláusula10.4(a) del Contrato de Fideicomiso.

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 80% de los Certificados Bursátiles. En caso de dicha cesión, el Administrador tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración generadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos dicha cesión.

Funcionarios Clave. (a) Dedicación de Tiempo. (i) Los Funcionarios Clave dedicarán la mayoría de su tiempo laboral a ocuparse principalmente en atender los asuntos del Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario lleve a cabo las Inversiones y logre los objetivos de inversión en las fechas previstas en el Calendario de Compromisos de Inversión, en el entendido, que los Funcionarios Clave también podrán dedicar su tiempo laboral a la administración del Fideicomiso F/302791 emisor de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo identificados con la clave de pizarra VERTEXCK11, por lo que en ningún caso la administración de dicho fideicomiso se considerará como una falta de dedicación, ni generará un Caso de Incumplimiento; en el entendido; además; que una vez que se termine la obligación de exclusividad referida 160 en la Cláusula 6.10 del Contrato de Fideicomiso, los Funcionarios Clave podrán utilizar su tiempo laboral en promover otros vehículos de inversión diferentes al Fideicomiso y cuya estrategia sea sustancialmente similar a la del Fideicomiso.

(ii) Sujeto a las excepciones contenidas en la Cláusula 9 de los Términos y Condiciones de Administración, los Funcionarios Clave tendrán un deber fiduciario de actuar en el mejor interés del Fideicomiso, y deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y los Términos y Condiciones de Administración.

(iii) Hasta donde es del conocimiento del Administrador, en los últimos cinco años, ninguno de los Funcionarios Clave ni ninguno de las Personas Pre-Aprobadas, han sido condenados por delito grave, o están siendo actualmente sujetos a proceso criminal o civil alguno o investigación formal que alegue fraude, falsedad en declaraciones, violación del deber fiduciario, violación de cualquier ley federal, estatal u otra ley de valores aplicable, regla o regulación respecto de los asuntos del Administrador.

(iv) Los Funcionarios Clave dedicarán parte sustancial de su tiempo laboral a ocuparse a que las Desinversiones se hagan en términos favorables para el Fideicomiso.

(b) Sustitución, Renuncia y Muerte de los Funcionarios Clave.

(i) En cualquier caso de muerte, renuncia o incapacidad de un Funcionario Clave, el Administrador, a su elección y dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a que se presente dicha muerte, renuncia o incapacidad, estará facultado para nombrar como nuevo Funcionario Clave mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, a una de las Personas Pre-Aprobadas, en el entendido, que se deberá seguir el orden de prelación que se establece en la definición de "Personas Pre-Aprobadas", dicha Persona se convertirá en Funcionario Clave para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso a partir de la fecha de dicha notificación.

(ii) En caso de muerte, renuncia o incapacidad de algún Funcionario Clave, el Administrador estará obligado a notificar a más tardar al día natural siguiente a que se origine tal situación al Fiduciario, al Comité Técnico y al Representante Común. En caso de no existir Personas Pre-Aprobadas en ese momento que puedan asumir las funciones del Funcionario Clave conforme al numeral (i) anterior, dentro de los 90 días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador realice dicha notificación, el Administrador deberá proponer a la Asamblea de Tenedores a las Personas que remplazarán a dicho Funcionario Clave, la cual deberá ser aprobada o, en su caso, rechazada con causa justificada, por la Asamblea de Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a aquel en que se le presente dicha propuesta; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba o rechaza dicha propuesta dentro del plazo señalado, se considerará que dicha propuesta fue aprobada. Una vez aprobada, dicha Persona se convertirá en Funcionario Clave para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso. Si 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, renuncia o incapacidad de un Funcionario Clave, la Asamblea de Tenedores no ha aprobado (de manera justificada) a la Persona que remplazará a dicho Funcionario Clave, la Asamblea de Tenedores deberá designar a un Funcionario Clave y el Administrador no podrá realizar (o instruir al Fiduciario que realice) Inversiones hasta en tanto el Funcionario Clave fallecido o discapacitado haya sido sustituido, con excepción de aquéllas Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso hubiere adquirido un Compromiso Vinculante con anterioridad a la muerte o incapacidad del Funcionario Clave respectivo.

(iii) Ricardo Zúñiga Massieu. No obstante cualquier disposición en contrario, en todo momento Ricardo Zúñiga Massieu deberá permanecer en su cargo como Funcionario Clave, el Administrador no podrá realizar (o instruir al Fiduciario que realice) Inversiones con excepción de aquéllas Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso hubiere adquirido un Compromiso Vinculante con anterioridad a que Ricardo Zúñiga Massieu dejare de ser Funcionario Clave. La Asamblea de Tenedores deberá resolver sobre (i) ratificar a la Persona Pre-Aprobada que se convertirá en Funcionario Clave; o (ii) nombrar a cualquier otra Persona como Funcionario Clave, siempre y cuando se cuente con la previa aprobación del Administrador. En caso de que la Asamblea de Tenedores no opte por ninguna de las dos opciones anteriores o el 161 Administrador no apruebe la designación del Funcionario Clave conforme al numeral (ii) anterior, se dará por terminado el Periodo de Inversión.

(c) Personas Pre-Aprobadas adicionales. En cualquier momento, de considerarlo necesario, el Administrador podrá nombrar Personas Pre-Aprobadas adicionales a las señaladas en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando cuente con la autorización previa de la Asamblea de Tenedores.

Destitución del Administrador. (a) 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 la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una Causa de Remoción del Administrador. El Fiduciario deberá notificar a los Tenedores (mediante una notificación por escrito entregada al Representante Común) con prontitud, pero a más tardar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha en que adquiera conocimiento, de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador. Una vez que el Representante Común reciba la notificación de que ha ocurrido una Causa de Remoción del Administrador y lo notifique a los Tenedores a través de Emisnet, la Asamblea de Tenedores podrá, mediante resolución adoptada con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, (i) declarar los Certificados Bursátiles vencidos anticipadamente de conformidad con la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, o (ii) designar a un administrador sustituto que sea una Persona que pueda actuar como administrador conforme a la Ley Aplicable y que cumpla con los Requisitos del Administrador Sustituto (el cual podrá ser un vehículo de nueva creación) (el "Administrador Sustituto"); en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que el Administrador Sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, y dicho Administrador Sustituto haya celebrado un contrato de administración con el Fiduciario y el

Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en los Términos y Condiciones de Administración y en el Contrato de Fideicomiso (un "Contrato de Administración"). El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo de los Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto (1) todas las Inversiones hayan sido objeto de Desinversión, o (2) el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

(b) 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 66% de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que en este caso, la remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un Administrador Sustituto haya sido designado en dicha Asamblea de Tenedores, dicho Administrador Sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común. El Administrador deberá continuar cumpliendo con sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y de los Términos y Condiciones de Administración hasta en tanto el Administrador Sustituto designado por la Asamblea de Tenedores, haya aceptado y tomado posesión de su cargo, y haya celebrado un Contrato de Administración con el Fiduciario y el Representante Común.

(c) Derechos del Administrador por Destitución.

(i) A partir de la remoción del Administrador conforme a los incisos (a) y (b) anteriores, el Administrador removido tendrá derecho a todas las Contraprestaciones por Administración y a todas las Comisiones por Desempeño generadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, las cuales serán pagaderas dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador.

(ii) A partir de la remoción del Administrador conforme al inciso (b) anterior, 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 18 meses; en el entendido, que dichas Contraprestaciones por Administración se calcularán multiplicando la última Contraprestación por Administración mensual pagada por 18, 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 en el avalúo a ser practicado respecto 162 del Patrimonio del Fideicomiso por un valuador independiente de reconocido prestigio designado de conformidad con el Fideicomiso) 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 10.4 del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, el Administrador o sus Socios, mediante notificación por escrito entregada al Fiduciario, 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 5.2 del Contrato de Fideicomiso, al valor de mercado de dichas acciones, partes sociales, derechos, pagarés y demás valores o títulos derivados de la inversión del Compromiso del Administrador (según el mismo sea determinado, por un valuador independiente de reconocido prestigio designado conforme al Contrato de Fideicomiso).

Poderes del Administrador. (a) Otorgamiento de Poderes. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Comité Técnico, el Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllas Personas designadas por el Administrador (cada uno, un "Apoderado"), ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme a los Términos y Condiciones de Administración:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México incluyendo el Distrito Federal. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(1) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y especialmente: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuraduría de Justicia de

cualquiera de las Entidades Federativas de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

(2) Para entablar toda clase de demandas, reconvenciones y solicitudes, contestar las que en contra del Fideicomiso se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación.

(3) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fideicomiso.

(4) Para solicitar el amparo de la justicia federal.

(5) Para desistir, aún en el juicio de amparo.

(6) Para celebrar convenios y hacer renuncias.

(7) Para otorgar perdón.

(8) Para transigir.

(9) Para comprometer en árbitros.

(10) Para articular y absolver posiciones.

(11) Para recusar.

(12) Para recibir pagos.

(ii) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal.

(iii) Poder general para actos de dominio, de conformidad con el tercer párrafo del artículo 2,554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal.

(iv) Poder general para pleitos y cobranzas en los términos de los dos primeros párrafos del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México incluyendo, el Distrito Federal, con todas las facultades generales y aún las especiales que conforme a la ley requieran poder o cláusula especial de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2582 y 2587 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo el Distrito Federal, facultades que de manera enunciativa más no limitativa incluyen las siguientes: firmar y presentar denuncias, querellas y acusaciones penales; constituirse en coadyuvante del Ministerio Público en los términos de los artículos 108 y 120 del Código Federal de Procedimientos Penales; otorgar el perdón a que se refiere el artículo 93 del Código Penal; recibir pagos; interponer toda clase de recursos, juicios y procedimientos, ya sean civiles, mercantiles, penales, administrativos, laborales, e incluso el juicio de amparo y desistirse de unos y otros, incluso el juicio de amparo; representar al Fideicomiso ante toda clase de tribunales de cualquier fuero y ejercitar toda clase de acciones, excepciones, defensas y reconvenciones, comprometerse en árbitros y arbitradores.
(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. (b) Limitación de Poderes. Los poderes que se otorguen conforme a la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de la Administración estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme a los Términos y Condiciones de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que para todos los efectos de los

Términos y Condiciones de Administración y del Contrato de Fideicomiso, ningún Apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario.

Cada uno de los contratos, convenios, acuerdos y documentos celebrados por los Apoderados deberá establecer que Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, no responderá con sus propios activos del cumplimiento de ninguna obligación derivada de los poderes que se otorguen conforme a la presente sección, y/o de los contratos, convenios o cualquier otro documento que los Apoderados celebren en el ejercicio de dichos poderes sino exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

(c) Obligaciones del Fiduciario. El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración, no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fidecomiso.

(d) Revocación de Poderes. En caso de que ocurra un Caso de Incumplimiento, la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que revoque los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la Cláusula 11 de los Términos y Condiciones de Administración.

Obligaciones del Administrador. En adición a las obligaciones del Administrador conforme a los Términos y Condiciones de Administración, el Administrador tendrá las obligaciones que se le atribuyen en el Contrato de Fideicomiso.

Reportes a Cargo del Administrador**.** Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá preparar y entregar los Reportes y demás información a que se refiere la Cláusula 11.5 del Contrato de Fideicomiso, precisamente en los términos y dentro de los plazos establecidos en dicha Cláusula 11.5.

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

Al 31 de diciembre del 2023, el Plan de Negocios se encuentra implementándose para poder cumplir con el calendario de Inversiones.

Al cierre de este reporte se encuentra comprometido el 100% del patrimonio del Fideicomiso del cual el 75.88% de estos recursos ya están fondeados en las subsidiarias. La decisión de iniciar el proceso de desinversión de los proyectos San Pancho Hotel y San Pancho Residencial aprobada por la Asamblea de Tenedores, reducirá el monto del compromiso de capital de los Tenedores, dado que no se continuará con la construcción de estos proyectos.

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

- Proyecto residencial en Cuajimalpa de Morelos en la Ciudad de México, se terminó construcción de T4 y se espera finalizar la venta de las unidades restantes, así como la venta del Pad V durante 2024.
- Proyecto de Centro Comercial en la ciudad de Durango el cual abrió en el primer semestre del año 2019, tiene una ocupación del 90% del área rentable.
- Crédito mezzanine para desarrollo de centro comercial en la ciudad de Tijuana, el cual se encuentra abierto al público con una ocupación del 87% y más del 85% de los locales comerciales en operación. Durante el primer trimestre del 2024 se recibió el primer pago de principal del crédito mezzanine.
- Proyecto Hotelero en el municipio de San Pancho en el estado de Nayarit el cual se encuentra en etapa de conceptualización arquitectónica y obtención de permisos al cierre de este ejercicio. En Asamblea de Tenedores celebrada

en diciembre de 2023 se aprobó llevar a cabo el proceso de desinversión de este proyecto en los términos que fueron presentados por el Administrador en dicha Asamblea.

- Proyecto Residencial en el municipio de San Pancho en el estado de Nayarit el cual se encuentra en etapa de conceptualización arquitectónica y obtención de permisos al cierre de este ejercicio. En Asamblea de Tenedores celebrada en diciembre de 2023 se aprobó llevar a cabo el proceso de desinversión de este proyecto en los términos que fueron presentados por el Administrador en dicha Asamblea.
- Proyecto Hotelero en el municipio Bahía de Banderas en el estado de Nayarit el cual es un hotel ya estabilizado, mismo que de acuerdo con el plan de negocios, estuvo sujeto a dos fases de remodelación, donde la segunda fase fue terminada sustancialmente en diciembre de 2023.

Valuación:

414 Capital Inc. ("414 Capital") es el valuador de este instrumento y de sus activos, y es el Valuador independiente más activo de México, cubriendo +40% de las emisoras listadas en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y la mayor parte de los Certificados de Capital de Desarrollo (CKDs). La firma participa activamente en el programa de Analista Independiente de la BMV. Proporciona opiniones de valor independiente para las inversiones de fondos internacionales de capital privado.

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 21 y N Bis 52 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 Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital.
- 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/179424 desde el año 2015
- 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("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 internacionales 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.

De acuerdo al Capitulo XI, Clausula 11.4, inciso (a) Designación. y (f) Remoción del Valuador Independiente, respectivamente.

El Fiduciario, con instrucción previa y por escrito del Administrador (con previa resolución por escrito del Comité Técnico), deberá contratar los servicios de un despacho de reconocido prestigio para que el mismo actúe como el Valuador Independiente; en el entendido, que el Administrador (con previa resolución por escrito del Comité Técnico) podrá instruir por escrito al Fiduciario para que sustituya al Valuador Independiente por cualquier despacho de reconocido prestigio (cuya instrucción deberá ser enviada con copia al Representante Común).

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.

El valuador está contratado desde el inicio de la vida del CKD, por lo que ha sido responsable por las valuaciones de los ejercicios 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 tanto de manera trimestral como en las valuaciones anuales.

En el siguiente cuadro podremos ver los activos en los cuales el valuador nos ha apoyado con su valuación:

■ A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/179424 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión[1]	Descripción	Monto[2]	Metodología de valuación[3]
4T 2016			
Maranta Dos	Bienes raíces - residencial	No divulgado	Enfoque de ingresos
3T 2017			
DGO Guadiana	Bienes raíces - comercial	No divulgado	Enfoque de ingresos
4T 2018			
Tijuana VRX	Bienes raíces - comercial	No divulgado	Enfoque de costos
2T 2019			
San Pancho	Bienes raíces - hotelero / residencial	No divulgado	Enfoque de costos
2T 2021			
St. Regis Punta Mita	Bienes raíces - hotelero	No divulgado	Enfoque de ingresos

A continuación, se da una explicación de las metodologías utilizadas por el valuador bajo la metodología utilizada por IFRS 13

Metodologías de valuación bajo IFRS 13[3]	
Enfoque de mercado	■ Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valuar los activos ■ La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de ingresos	■ Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos ■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

En base a la valuación de los distintos activos se muestra un resumen del valor razonable reflejado en el vehículo y del valor del certificado al cierre de Diciembre del 2023.

Resumen de valuación

Activos financieros a valor razonable	Total
Valor en libros	1,926,135,578.00
Valor ajustado	1,926,135,578.00

Activos netos atribuibles a los fideicomisarios[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	0.018194	113,790,537,785	2,070,266,785.00
Valor ajustado	0.018194	113,790,537,785	2,070,266,785.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	**MXN 0.018194**
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	**MXN 0.018194**

Balance Pro-forma ajustado[4]

	Activo			Pasivo	
F	Efectivo y equivalentes de efectivo	43,912,851.00	F	Otros pasivos y gastos acumulados	2,601,165.00
F	Otros activos	5,698,342.00			
A	Activos financieros a valor razonable	1,926,135,578.00			
F	Depósitos en garantía	-			
F	Impuesto por recuperar y otros	97,121,179.00			
				Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	2,070,266,785.00
	Total activos	**2,072,867,950.00**		**Total Pasivo y patrimonio**	**2,072,867,950.00**

El detalle de las valuaciones durante el periodo está incluido en el anexo del presente Reporte Anual e incluye el informe anual del valuador 414 Capital Inc.

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

Durante el periodo que se está reportando el Administrador, en este caso Vertex Real Estate Dos, incurrió en los gastos de cobro de Contraprestación por Administración por $57,080,500.54 pesos, IVA incluido.

Para mayor detalle esta información está incluida en el anexo a este reporte e incluye los estados financieros auditados por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited).

Información relevante del periodo

Fecha de Evento Relevante: 18 de enero de 2023

Asunto: Aviso de llamada de capital número 15

Evento Relevante
Ciudad de México, a 18 de enero de 2023.- Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15", informa al público inversionista que pretende llevar a cabo la llamada de capital número 15 por un monto aproximado de $62,274,000 Pesos. Las fechas relevantes de la presente llamada de capital se muestran a continuación:

Fecha de Liquidación: 17 de Febrero del 2023

Fecha Ex - Derecho: 9 de Febrero del 2023

Fecha de Registro: 13 de Febrero del 2023

Fecha Límite de suscripción: 15 de Febrero del 2023

Fecha de Evento Relevante: 25 de enero de 2023

Asunto: Aviso Quinceava llamada de capital VTX2CK 15

Evento Relevante
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15" (los "Certificados"), informa al público inversionista que se llevará a cabo una llamada de capital en virtud de la cual realizará una Quinceava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente.

Fecha de Evento Relevante: 27 de enero de 2023

Asunto: Aviso Quinceava llamada de capital VTX2CK 15

Evento Relevante
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15" (los "Certificados"), informa al público inversionista que se llevará a cabo una llamada de capital en virtud de la cual realizará una Quinceava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente.

Fecha de Evento Relevante: 31 de enero de 2023

Asunto: Aviso Quinceava llamada de capital VTX2CK 15

Evento Relevante
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15" (los "Certificados"), informa al público inversionista que se llevará a cabo una llamada de capital en virtud de la cual realizará una Quinceava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente.

Fecha de Evento Relevante: 02 de febrero de 2023

Asunto: Aviso Quinceava llamada de capital VTX2CK 15

Evento Relevante
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15" (los "Certificados"), informa al público inversionista que se llevará a cabo una llamada de capital en virtud de la cual realizará una Quinceava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente.

Fecha de Evento Relevante: 07 de febrero de 2023

Asunto: Aviso Quinceava llamada de capital VTX2CK 15

Evento Relevante
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15" (los "Certificados"), informa al público inversionista que se llevará a cabo una llamada de capital en virtud de la cual realizará una Quinceava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente.

Fecha de Evento Relevante: 09 de febrero de 2023

Asunto: Sexto Aviso Quinceava llamada de capital VTX2CK 15

Evento Relevante
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15" (los "Certificados"), informa al público inversionista que se llevará a cabo una llamada de capital en virtud de la cual realizará una Quinceava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente.

Fecha de Evento Relevante: 13 de febrero de 2023

Asunto: Sexto Aviso Quinceava llamada de capital VTX2CK 15

Evento Relevante
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15" (los "Certificados"), informa al público inversionista que se llevará a cabo una llamada de capital en virtud de la cual realizará una Quinceava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente.

Fecha de Evento Relevante: 15 de febrero de 2023

Asunto: Sexto Aviso Quinceava llamada de capital VTX2CK 15

Evento Relevante
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15" (los "Certificados"), informa al público inversionista que se llevará a cabo una llamada de capital en virtud de la cual realizará una Quinceava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente.

Fecha de Evento Relevante: 17 de febrero de 2023

Asunto: Aviso con fines informativos definitivo Quinceava llamada de capital VTX2CK 15

Evento Relevante
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el "Fideicomiso"), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK15" (los "Certificados"), informa al público inversionista que se llevó a cabo la llamada de capital en virtud de la cual se realizó la Quinceava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente.

Fecha del Evento Relevante: 28 de abril de 2023

Asunto: Aviso de Extemporaneidad en la entrega de Información. Reporte Anual 2022.

Evento Relevante
CAUSAS QUE ORIGINAN EL INCUMPLIMIENTO Y FECHA EN LA QUE SE PRESENTARÁ
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente") y administrador (el "Administrador"), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común") de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (según el mismo se ha modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso"), informa al público inversionista que, a la fecha continuamos trabajando en conjunto con el Auditor Externo y el Administrador del Fideicomiso para la elaboración y presentación del Reporte Anual 2022.

En términos del artículo 45 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso presentará la información financiera correspondiente en un plazo no mayor a veinte días hábiles

Asunto: Aviso de Extemporaneidad en la entrega de Información. Estados Financieros Dictaminados 2022.

Evento Relevante
CAUSAS QUE ORIGINAN EL INCUMPLIMIENTO Y FECHA EN LA QUE SE PRESENTARÁ
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente") y administrador (el "Administrador"), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común") de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (según el mismo se ha modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso"), informa al público inversionista que, a la fecha continuamos trabajando en conjunto con el Auditor Externo del Fideicomiso para la elaboración y presentación de los Estados Financieros Dictaminados 2022.

En términos del artículo 45 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso presentará la información financiera correspondiente en un plazo no mayor a veinte días hábiles

Asunto: Aviso de Extemporaneidad en la entrega de Información. Información Trimestral correspondiente al 4TD 2022 ("Reporte Trimestral").

Evento Relevante
CAUSAS QUE ORIGINAN EL INCUMPLIMIENTO Y FECHA EN LA QUE SE PRESENTARÁ
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente") y administrador (el "Administrador"), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común") de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (según el mismo se ha modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso"), informa al público inversionista que, el Reporte Trimestral correspondiente al 4T 2022 dictaminado, no se presentará el 4 de mayo de 2023, ya que a la fecha aún continuamos trabajando en conjunto con el Auditor Externo y el Administrador del Fideicomiso, para la elaboración y presentación del Reporte Trimestral correspondiente al 4T 2022 dictaminado.

En términos del artículo 45 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso presentará la información financiera correspondiente en un plazo no mayor a veinte días hábiles

Fecha de Evento Relevante: 11 de mayo de 2023

Asunto: Aviso 16a Llamada de Capital VTXCK2 “Primer Aviso”

Evento Relevante
Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el “Contrato de Fideicomiso”), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el “Fiduciario”), Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el “Administrador” o el “Fideicomitente”), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra “VTX2CK 15” (los “Certificados”). De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la dieciseisava llamada de capital (la “Dieciseisava Llamada de Capital”) en virtud de la cual realizará la dieciseisava emisión adicional de hasta 29,305,733,120 Certificados, por un monto total de hasta $44,717,000.00 (la “Dieciseisava Emisión Adicional”) con la finalidad de destinar los fondos obtenidos a la realización de Gastos de Inversión,

Inversiones de Seguimiento, así como para la Reserva de Gastos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de Evento Relevante: 15 de mayo de 2023

Asunto: VTX2CK15 Aviso 16a Llamada de Capital SEGUNDO AVISO

Evento Relevante
Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Administrador" o el "Fideicomitente"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (los "Certificados"). De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la dieciseisava llamada de capital (la "Dieciseisava Llamada de Capital") en virtud de la cual realizará la dieciseisava emisión adicional de hasta 29,305,733,120 Certificados, por un monto total de hasta $44,717,000.00 (la "Dieciseisava Emisión Adicional") con la finalidad de destinar los fondos obtenidos a la realización de Gastos de Inversión, Inversiones de Seguimiento, así como para la Reserva de Gastos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de Evento Relevante: 17 de mayo de 2023

Asunto: VTX2CK15 Aviso 16a Llamada de Capital TERCER AVISO

Evento Relevante
Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Administrador" o el "Fideicomitente"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (los "Certificados"). De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la dieciseisava llamada de capital (la "Dieciseisava Llamada de Capital") en virtud de la cual realizará la dieciseisava emisión adicional de hasta 29,305,733,120 Certificados, por un monto total de hasta $44,717,000.00 (la "Dieciseisava Emisión Adicional") con la finalidad de destinar los fondos obtenidos a la realización de Gastos de Inversión, Inversiones de Seguimiento, así como para la Reserva de Gastos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de Evento Relevante: 19 de mayo de 2023

Asunto: VTX2CK15 Aviso 16a Llamada de Capital CUARTO AVISO

Evento Relevante
Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Administrador" o el "Fideicomitente"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (los "Certificados"). De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la dieciseisava llamada de capital (la "Dieciseisava Llamada de Capital") en virtud de la

cual realizará la dieciseisava emisión adicional de hasta 29,305,733,120 Certificados, por un monto total de hasta $44,717,000.00 (la "Dieciseisava Emisión Adicional") con la finalidad de destinar los fondos obtenidos a la realización de Gastos de Inversión, Inversiones de Seguimiento, así como para la Reserva de Gastos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de Evento Relevante: 23 de mayo de 2023

Asunto: VTX2CK15 Aviso 16a Llamada de Capital QUINTO AVISO

Evento Relevante
Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Administrador" o el "Fideicomitente"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (los "Certificados"). De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la dieciseisava llamada de capital (la "Dieciseisava Llamada de Capital") en virtud de la cual realizará la dieciseisava emisión adicional de hasta 29,305,733,120 Certificados, por un monto total de hasta $44,717,000.00 (la "Dieciseisava Emisión Adicional") con la finalidad de destinar los fondos obtenidos a la realización de Gastos de Inversión, Inversiones de Seguimiento, así como para la Reserva de Gastos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de Evento Relevante: 29 de mayo de 2023

Asunto: VTX2CK15 Aviso 16a Llamada de Capital SEXTO AVISO

Evento Relevante
Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Administrador" o el "Fideicomitente"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (los "Certificados"). De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la dieciseisava llamada de capital (la "Dieciseisava Llamada de Capital") en virtud de la cual realizará la dieciseisava emisión adicional de hasta 29,305,733,120 Certificados, por un monto total de hasta $44,717,000.00 (la "Dieciseisava Emisión Adicional") con la finalidad de destinar los fondos obtenidos a la realización de Gastos de Inversión, Inversiones de Seguimiento, así como para la Reserva de Gastos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de Evento Relevante: 31 de mayo de 2023

Asunto: VTX2CK15 Aviso 16a Llamada de Capital SEPTÍMO AVISO

Evento Relevante
Hacemos referencia al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (según el mismo haya sido o sea modificado de tiempo en tiempo, el "Contrato de Fideicomiso"), de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario"), Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y administrador (el "Administrador" o el "Fideicomitente"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores, en virtud del cual se realizó la emisión inicial de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios sin expresión de valor nominal, bajo el mecanismo de llamadas de capital

identificados con clave de pizarra “VTX2CK 15” (los “Certificados”). De conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo la dieciseisava llamada de capital (la “Dieciseisava Llamada de Capital”) en virtud de la cual realizará la dieciseisava emisión adicional de hasta 29,305,733,120 Certificados, por un monto total de hasta $44,717,000.00 (la “Dieciseisava Emisión Adicional”) con la finalidad de destinar los fondos obtenidos a la realización de Gastos de Inversión, Inversiones de Seguimiento, así como para la Reserva de Gastos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.1, inciso (a) del Contrato de Fideicomiso.

Fecha de Evento Relevante: 2 de junio de 2023

Asunto: Aviso con fines informativos definitivo Dieciseisava Llamada de Capital VTX2CK 15

Evento Relevante
“Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el “Fideicomiso”), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra “VTX2CK15” (los “Certificados”), informa al público inversionista que se llevó a cabo la llamada de capital en virtud de la cual se realizó la Dieciseisava emisión adicional, en caso de requerir información adicional pueden consultarla en el documento adjunto al presente”

Fecha de Evento Relevante: 28 de julio de 2023

Asunto: VTX2CK15 - Noticias relacionadas con proyectos en los que el Fideicomiso invierte conocidos como "San Pancho"

Evento Relevante
Ciudad de México, a 28 de julio de 2023.- Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el “Fideicomiso”), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra “VTX2CK15”, informa al público inversionista que recientemente han circulado en diversos medios de comunicación, noticias relacionadas con proyectos en los que el Fideicomiso invierte conocidos como “San Pancho”, en las que se informa que el Administrador se encuentra atravesando un proceso legal relacionado con San Pancho, y que San Pancho se encuentra clausurado. Al respecto, informamos que, hasta donde es del conocimiento del Administrador, ni el Administrador, ni sus Funcionarios Clave, ni sus directivos, han sido emplazados o notificados de algún proceso legal relacionado con San Pancho.

Actualmente existe una servidumbre de paso que sirve a San Pancho sobre la cual se emitió (i) una orden de aseguramiento e inmovilización de inmueble, recepción, registro, custodia, supervisión y conservación ordenada por la Fiscalía General del Estado de Nayarit (la “Orden de Aseguramiento”), y (ii) una multa y orden de suspensión de actividades emitida por el Ayuntamiento de Bahía de Banderas, Nayarit (la “Multa”) en relación con los trabajos realizados para mejorar el tránsito a través de la servidumbre. En relación con lo anterior, la Sociedad Promovida presentó demandas de amparo indirecto en contra de los efectos de la Orden de Aseguramiento y de la Multa, las cuales derivaron en la suspensión provisional de la Orden de Aseguramiento y de la Multa, respectivamente, en tanto se dictan las suspensiones definitivas correspondientes. Actualmente ambos procedimientos se encuentran pendientes de resolución definitiva.

El Administrador y sus directivos están comprometidos con la transparencia y el respeto hacia la comunidad y las autoridades. Colaboraremos con las autoridades pertinentes para aclarar cualquier duda sobre este tema. En cuanto el Administrador tenga más información, en caso de ser aplicable, se presentará un nuevo evento relevante que contenga las actualizaciones que resulten pertinentes.

Fecha del Evento Relevante: 26 de octubre de 2023

Asunto: Aviso de Extemporaneidad en la entrega de Información. Información Trimestral correspondiente al 3T 2023 ("Reporte Trimestral").

Evento Relevante

CAUSAS QUE ORIGINAN EL INCUMPLIMIENTO Y FECHA EN LA QUE SE PRESENTARÁ
Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente") y administrador (el "Administrador"), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común") de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (según el mismo se ha modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso"), informa al público inversionista que, el Reporte Trimestral correspondiente al 3T 2023, no se presentará el 27 de octubre de 2023, ya que a la fecha aún continuamos trabajando en conjunto con el Administrador del Fideicomiso, para la elaboración y presentación del Reporte Trimestral correspondiente al 3T 2023.

En términos del artículo 45 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso presentará la información financiera correspondiente en un plazo no mayor a veinte días hábiles.

Fecha del Evento Relevante: 26 de febrero de 2024

Asunto: Aviso de Extemporaneidad en la entrega de Información. Información Trimestral correspondiente al 4T 2023 ("Reporte Trimestral").

Evento Relevante
CAUSAS QUE ORIGINAN EL INCUMPLIMIENTO Y FECHA EN LA QUE SE PRESENTARÁ Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario (el "Fiduciario") en el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424, de fecha 15 de diciembre de 2015, celebrado entre Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente (el "Fideicomitente") y administrador (el "Administrador"), Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común (el "Representante Común") de los certificados bursátiles identificados con clave de pizarra "VTX2CK 15" (según el mismo se ha modificado de tiempo en tiempo, el "Fideicomiso"), informa al público inversionista que, el Reporte Trimestral correspondiente al 4T 2023, no se presentará el 27 de febrero de 2024, ya que a la fecha aún continuamos trabajando en conjunto con el Administrador del Fideicomiso, para obtener el reporte de la valuación correspondiente al presente periodo y podamos culminar la elaboración y presentación del Reporte Trimestral correspondiente al 4T 2023.

En términos del artículo 45 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores, el Fideicomiso presentará la información financiera correspondiente en un plazo no mayor a veinte días hábiles.

Fecha de Evento Relevante: 22 de marzo de 2024

Asunto: Renuncia de Funcionario Clave.

Evento Relevante
Ciudad de México, a 22 de marzo de 2024.- Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/179424 (el “Fideicomiso”), emisor de los certificados bursátiles fiduciarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital identificados con clave de pizarra “VTX2CK15”, informa al público inversionista que el señor Fernando Alfonso Delgado Ríos ha dejado de laborar para el Administrador, y en consecuencia dejará de fungir como Funcionario Clave del Fideicomiso.

En virtud de lo anterior y, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 9(b)(i) de los Términos y Condiciones de Administración, en esta fecha el Administrador designó al señor Héctor Sosa Herrera, quien actualmente es una de las Personas Pre-Aprobadas para sustituir a los Funcionarios Clave, para que sustituya al señor Fernando Alfonso Delgado Ríos como Funcionario Clave para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores:

Al 31 de diciembre de 2023 no existieron otros terceros obligados con el Fideicomiso o los tenedores de los valores.

Asambleas generales de tenedores

Durante el periodo al que hace referencia el presente Reporte Anual, se llevó a cabo una Asamblea de Tenedores con fecha 13 de diciembre de 2023.

Quorum de instalación: 100% (cien por ciento)

Orden del día:

I. Ratificación, remoción y/o designación de miembros independientes propietarios y/o suplentes del Comité Técnico, así como, en su caso, calificación o confirmación de su independencia de conformidad con los términos establecidos en el inciso (b) de la Cláusula 4.2, y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Informe por parte del Administrador sobre el estatus de los proyectos conocidos como San Pancho Residencial y San Pancho Hotel, así como propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para llevar a cabo la Desinversión de dichos proyectos. Acciones y/o resoluciones al respecto.

III. Propuesta, discusión, y en su caso aprobación de las autorizaciones y/o dispensas necesarias a efecto de realizar cierta Inversión de Seguimiento; y que la misma exceda el criterio de diversificación establecido en el inciso (a) de la Cláusula 6.8 y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y/o resoluciones al respecto.

IV. Informe del Administrador respecto del cobro de cierta comisión por estructuración. Acciones y/o resoluciones al respecto.

V. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea. Resoluciones al respecto.

Acuerdos:

PRIMERO. Se toma conocimiento de las ratificaciones, remociones y designaciones de miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso que fueron efectuadas por algunos Tenedores que tienen el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, de conformidad con lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso. En el entendido que todos ellos fueron designados por los Tenedores con el carácter de Miembros Independientes.

SEGUNDO. Se toma conocimiento de la remoción y designación efectuada por el Administrador del Miembro Independiente del Comité Técnico del Fideicomiso, en los términos indicados en la Asamblea, en ejercicio del derecho que le corresponde conforme al inciso (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

TERCERO. Se toma conocimiento de la remoción y designación efectuada por el Administrador de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, en los términos indicados en la Asamblea, en ejercicio del derecho que le corresponde conforme al inciso (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

CUARTO. Se califica y confirma la independencia de aquellos miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados por los Tenedores y el Administrador con el carácter de Miembros Independientes.

QUINTO. Se toma conocimiento del informe por parte del Administrador sobre el estatus de los proyectos conocidos como San Pancho Residencial y San Pancho Hotel, en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea.

SEXTO. Se aprueba llevar a cabo la Desinversión de los proyectos conocidos como San Pancho Residencial y San Pancho Hotel en los términos que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea.
En relación con el tercer punto del orden del día, y derivado de que no fue presentada a la Asamblea la propuesta relacionada con el desahogo del mismo por el Administrador, no se adoptó acuerdo alguno respecto de dicho punto.

SÉPTIMO. Se aprueba el informe presentado por el Administrador a la Asamblea respecto de cierta comisión por estructuración, y en consecuencia, el mecanismo descrito en el mismo para hacer partícipes a los Tenedores de dicha comisión por estructuración.

OCTAVO. Se designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, Mariel Martínez Chávez, Luis Ángel Severo Trejo, Mariana Barranco Escobar, Elizabeth Estrada Linares o cualquier apoderado del Representante Común, para que, de manera conjunta o separada, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, Indeval y/o cualquier autoridad o tercero.

Auditores externos de la estructura de la operación

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, SC (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) ha sido el auditor por los ejercicios del 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Al 31 de diciembre de 2023 no existieron operaciones con personas relacionadas, ni existió algún conflicto de interés.

[420000-NBIS2] La fideicomitente

Historia y desarrollo de la fideicomitente:

Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V., es el Fideicomitente del Fideicomiso.

El Fideicomitente se constituyó como una sociedad anónima promotora de inversión, con domicilio en México D.F., mediante escritura pública número 53,700 de fecha 28 de marzo de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Soberón Mainero, Notario Público número 181 de México D.F., cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el folio mercantil 518,110 con fecha 8 de julio de 2014. Los accionistas del Administrador son Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V., con una tenencia accionaria del 90% y MREG México, S. de R.L. de C.V. con una tenencia accionaria minoritaria de 10%.

El accionista principal y que controla Vertex RE Dos es Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V una entidad cuya propiedad indirecta es de Ricardo Zúñiga Massieu, Adrián Aguilera Pineda y Héctor Sosa Herrera. Vertex RE Dos, sus Funcionarios Clave son responsables y estarán involucrados en el manejo del día a día de la administración de la fideicomitente.

El Administrador es una sociedad creada especialmente para administrar el F/179424 por lo que no tiene antecedentes operativos, no obstante, los accionistas del Fideicomitente manejan actualmente Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V., quien es el administrador del Fideicomiso F/302791, mismo que está en proceso de liquidación y extinción y quienes además son individuos con experiencia relevante y vasta en las inversiones inmobiliarias.

La entidad de la Fideicomitente aprovecha la sinergia que resulta de combinar más de tres cuartos de siglo de experiencia acumulada en el sector inmobiliario de sus accionistas para invertir en bienes raíces.

Actividad Principal:

La Fideicomitente no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador, co-inversionista, y beneficiario en segundo lugar del Fideicomiso.

Canales de distribución:

De acuerdo con el objeto social del Fideicomitente, esta sociedad no cuenta con canales de distribución y comercialización.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

No aplica en virtud que el Fideicomitente no cuenta con patentes, licencias, marcas franquicias, contratos o cualquier otro derecho de propiedad industrial registrado.

Principales clientes:

Su único cliente como administrador es Vertex Real Estate Fondo II quien es un fideicomiso con certificados inmobiliarios identificado como el F/179424.

Legislación aplicable y situación tributaria:

La compañía administradora es una Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable la cual al ser una sociedad anónima tradicional le aplica al ser regulada dentro de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Adicionalmente tributa bajo el título II de la ley del Impuesto Sobre la Renta.

Recursos humanos:

La compañía administradora si cuenta con empleados.

Desempeño ambiental:

La compañía no cuenta con ninguna política ambiental, ya que sus actividades no representan ningún riesgo ambiental considerable.

Información de mercado:

Las compañías administradoras de fondos son aquellas entidades que se encargan de gestionar los fondos de inversión. Los fondos de inversión son un activo financiero que permite a sus partícipes obtener un rendimiento por sus ahorros.

Los ahorros de los partícipes que ponen patrimonio en el fondo dejan en manos de gestores especializados en la materia las inversiones a realizar. Cabe destacar que hay una gran cantidad de fondos de inversión entre los cuales pueden escoger los ahorradores en función de su perfil inversor. La principal clasificación de los fondos de inversión es entre fondos de renta variable, fondos de renta fija, fondos mixtos, fondos de retorno absoluto, fondos de autor, fondos objetivo y fondos índices, aunque dentro de cada categoría de fondos de inversión podemos encontrar otras subcategorías como por ejemplo por sectores o por distribución geográfica.

Las compañías de administración de Private Equity se encuentran divididas entre inversionistas que se catalogan como: Fondo de Fondos, Infraestructura, Real Estate, y por último Private Equity.

Estructura corporativa:

Los accionistas de la Fideicomitente son Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V., con una tenencia accionaria mayoritaria y MREG México, S. de R.L. de C.V. con una tenencia accionaria minoritaria.

El accionista principal de Vertex RE Dos es Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V una entidad cuya propiedad indirecta es de Ricardo Zúñiga Massieu, Adrián Aguilera Pineda y Héctor Sosa Herrera.

MREG México, S. de R.L. de C.V., es parte de Mack Real Estate Group ("MREG"). MREG fue fundado en 2013 por William, Richard y Stephen Mack. MREG es propietario, operador y desarrollador dedicado a la administración del capital, capital institucional y capital de alto valor neto a través de inversiones directas y de asociación en bienes inmuebles, deuda inmobiliaria y valores relacionados. Los socios de MREG cuentan con más de un siglo de experiencia en inversión inmobiliaria global combinada. MREG tiene el talento, las relaciones, y la profundidad organizacional necesaria para identificar, analizar y ejecutar oportunidades a nivel global. MREG tiene su sede en la Ciudad de Nueva York y cuenta con oficinas en Los Ángeles y Seattle.

MREG posee o administra directamente aproximadamente 20 millones de pies cuadrados de inmuebles y cuenta con participación en entidades que controlan otros 60 millones de pies cuadrados. Mientras que la compañía es oportunista y mantiene un enfoque flexible en la inversión inmobiliaria, la inversión de capital se enfoca actualmente al desarrollo urbano multifamiliar con altas barreras de entrada en los principales mercados urbanos de Estados Unidos. MREG posee aproximadamente 5,000 unidades bajo diversas etapas de desarrollo.

Descripción de los principales activos:

A la fecha existen los siguientes activos inmobiliarios:

- Residencial Maranta Dos: Proyecto Residencial que consta de dos torres residenciales en la Ciudad de México.
- Dgo Guadiana: Proyecto de centro comercial en la ciudad de Durango.
- Tijuana VRX: Crédito Mezzanine para el desarrollo de un centro comercial en la ciudad de Tijuana.
- San Pancho Residencial: Proyecto Residencial de "second homes" en la localidad de San Pancho del estado de Nayarit.
- San Pancho Hotel: Proyecto Hotelero de tipo "Boutique" en la localidad de San Pancho del estado de Nayarit.
- St Regis: Proyecto Hotelero en la localidad de Punta Mita del estado de Nayarit.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

La Fideicomitente fue una sociedad creada especialmente para administrar el F/179424 por lo que previo a su creación no tenía antecedentes operativos y hasta donde tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo en relación con a la emisión de los Certificados Bursátiles.

A la fecha, la Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

Acciones representativas del capital social:

La Fideicomitente es una sociedad creada especialmente para administrar el F/179424 y está constituida por dos socios principalmente que es Vertex Private Equity Dos con tendencia accionaria mayoritaria y MREG México S. de R.L. de C.V. con tenencia accionaria minoritaria. La posesión de Vertex Private Equity Dos es del 90% el cual está suscrito y pagado; en el caso de MREG México es del 10% el cual está suscrito y pagado.

A la fecha de cierre esta entidad no tiene posiciones abiertas con instrumentos derivados liquidables.

Dividendos:

No aplica

Reestructuraciones societarias, en su caso.:

Al momento de publicación del presente reporte no existe ninguna restructuración societaria.

Administradores y tenedores de los certificados:

Los ejecutivos de Vertex RE Dos cuentan con más de 60 años de experiencia inmobiliaria conjunta. Ricardo Zúñiga Massieu es el socio director general (el “Socio Director General”), y Héctor Sosa Herrera es socio director (“Socios Directores”). El equipo de ejecutivos del equipo de gestión la Fideicomitente está complementado por un grupo de profesionales con experiencia relevante en la industria inmobiliaria y que también ha trabajado en la administración del Fideicomiso F/302791.

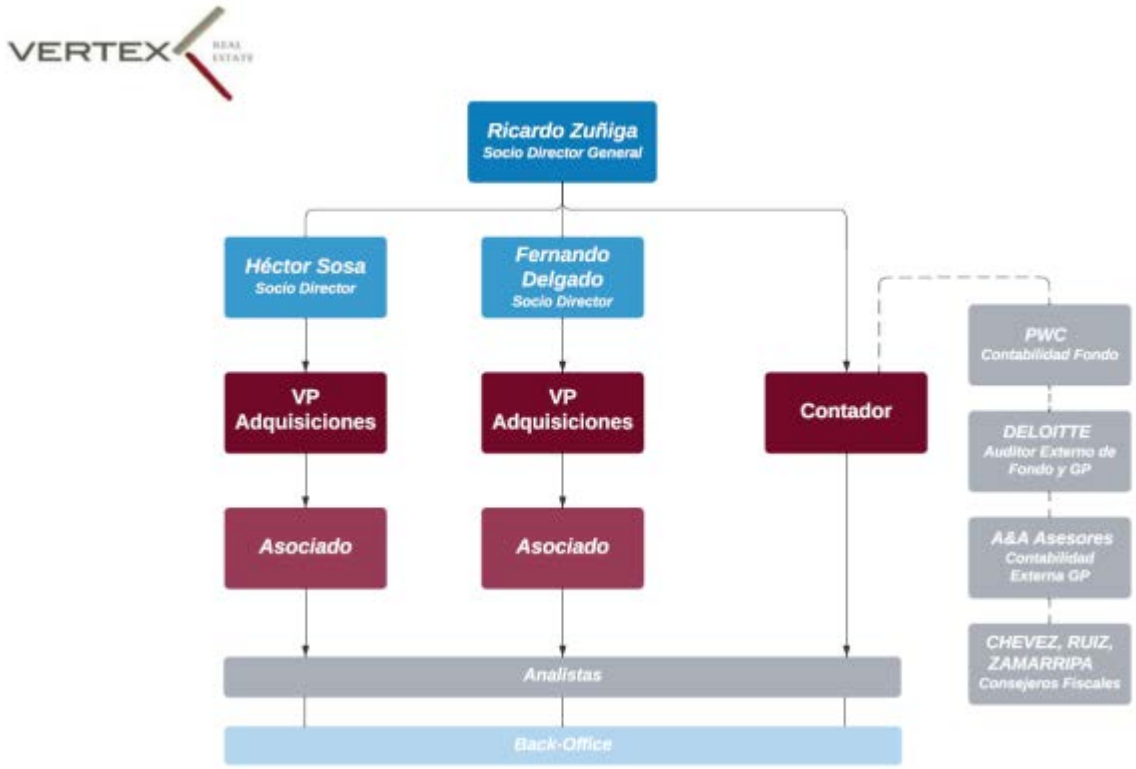
Los ejecutivos de la Fideicomitente tienen amplia experiencia en el sector financiero y de bienes raíces en México y los Estados Unidos, y han estado involucrados en transacciones en este sector ya sea, de construcción, desarrollo, inversión, compra y venta de

activos inmobiliarios, compra, venta, reestructuras y administración de cartera, financiamientos, o intermediación de activos inmobiliarios por aproximadamente $6,800 millones de Dólares.

El equipo de la Fideicomitente ha manejado en conjunto o separadamente inversiones de capital para los siguientes vehículos de inversión y/o las oficinas en México de los siguientes vehículos de inversión de capital privado especializados en bienes raíces:

- Emerging Market Real Estate Fund I - vehículo administrado por Hines Interests y Morgan Stanley con capital de 410 millones de dólares.
- Emerging Market Real Estate Fund II - vehículo administrado por Hines Interests y Morgan Stanley con capital de 436 millones de dólares.
- ARGO II - vehículo administrado por JP Morgan y O'Connor Capital Partners con capital de $207 millones de dólares.
- Peabody Global - vehículo administrado por JP Morgan y O'Connor Capital Partners con capital de $439 millones de dólares.
- Peabody International -vehículo administrado por JP Morgan y O'Connor Capital Partners con capital de $392 millones de dólares.
- O'Connor North American Property Partners I - vehículo administrado por O'Connor Capital Partners con capital de $528 millones de dólares.
- O'Connor North American Property Partners II - vehículo administrado por O'Connor Capital Partners con capital de $528 millones de Dólares.
- Certificado de Capital de Desarrollo VERTXCK 11 – vehículo administrado por Vertex Real Estate, S.A.P.I. de C.V. con capital de $1,750 millones de Pesos.

La siguiente gráfica muestra la estructura organizacional de los ejecutivos del equipo de Gestión de la Fideicomitente:



*****Organigrama al cierre del ejercicio 2023. A la fecha de emisión de este reporte, Fernando Delgado dejó de laborar para el Administrador del Fideicomiso.

Equipo de Gestión de Vertex RE Dos

Ricardo Zúñiga Massieu | Presidente del Consejo de VERTEX Private Equity Dos, y Socio y Director General y Presidente del Consejo de Vertex RE Dos

Ricardo es el principal responsable del diseño de la estrategia de inversión del Fideicomiso. A su vez, Ricardo es el encargado de detectar, negociar y estructurar las oportunidades de inversión para el Fideicomiso. Durante sus 31 años de experiencia en el sector inmobiliario Mexicano, Ricardo ha desarrollado invaluables relaciones con prácticamente todos los jugadores importantes del sector, ya sea dentro del área de construcción, desarrollo inmobiliario y especialmente en el área de financiamiento bancario y de capital privado.

Ricardo, junto con los Socios Directores buscará, a través del diseño a la medida para cada inversión, las estructuras societarias, legales y de mitigación de riesgos que ayuden a maximizar el valor para el Fideicomiso y que a la vez faciliten la venta de cada inmueble o crédito durante el proceso de desinversión. Ricardo mantiene relaciones con los inversionistas más importantes en el sector inmobiliario, nacionales y extranjeros, que serán utilizadas para detectar en su momento al comprador idea para cada Inversión. Ricardo también es responsable de mantener las relaciones con los ejecutivos y socios de las compañías con las que Vertex RE Dos se asocie en algunas inversiones.

Es Miembro del Comité Técnico del Fideicomiso y presidente del consejo de administración la Fideicomitente

Como inversionista, Ricardo Zúñiga Massieu ha manejado, ya sea inversiones inmobiliarias o la operación en México del fideicomiso en sí, para 7 vehículos de inversión de capital privado incluyendo: Emerging Market Real Estate Fund I y Emerging Market Real Estate Fund II administrados en conjunto por Hines Interests y Morgan Stanley; Peabody Global, Peabody International y Argo II administrados en conjunto por JPMorgan y O'Connor Capital Partners; O'Connor Northamerican Property Partners I, administrado por O'Connor Capital Partners y el Fideicomiso F/302791.

Como Desarrollador Inmobiliario, Ricardo fue CEO de BCBA Impulse (hoy ABILIA) (empresa controlada por María Asunción Arámburuzabala), Director en México de las divisiones industrial y de oficinas de Hines Interests (una de las desarrolladoras inmobiliarias más grandes y prestigiosas del mundo), además de participar en el área de Construcción y Desarrollo de Hoteles Marriott desde sus oficinas centrales en Bethesda Maryland.

Como Constructor, Ricardo fue el Director de Operaciones para México de Hardin Construction Group.

En sus más de 22 años de experiencia en el sector inmobiliario, Ricardo ha participado, ya sea en el papel de constructor, desarrollador o inversionista, en operaciones inmobiliarias relacionadas con activos con un valor agregado superior a los $2,300 millones de Dólares incluyendo propiedades industriales, centros comerciales, edificios de oficinas, vivienda de interés social, residencial y turística y hoteles.

Ricardo Zúñiga Massieu ha formado parte del consejo de administración de GAccion, DeMet y BCBA, al igual que ha sido miembro de los comités de inversión de GAccion, DeMet, BCBA y los JVs entre O'Connor Capital Partners y ARA, Aryba y Terrum, entre otros. Actualmente es el Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso F/302791.

Ricardo es Ingeniero Civil por la Universidad Iberoamericana y obtuvo su Maestría en Administración de Empresas con especialidad en Finanzas del sector inmobiliario en la Wharton School of Business donde también fue electo para formar parte del Comité de Ética.

Héctor Sosa Herrera | Miembro del Consejo de VERTEX PE y Socio Director y Miembro del Consejo de Vertex RE Dos

Es responsable de la generación, análisis, estructuración y negociación conjunta de oportunidades de inversión. También es responsable de supervisar el desempeño de las inversiones realizadas y de mantener las relaciones con ejecutivos y socios de las compañías con las que el Fideicomiso se asocie en algunas inversiones.

También contribuirá en, y supervisará la elaboración, junto con el equipo de la Fideicomitente, de los Memoranda de Inversión de cada oportunidad que se analice.

Es miembro del comité técnico y miembro suplente del consejo de administración de la Fideicomitente. Las responsabilidades antes descritas también las tiene dentro del Fideicomiso F/302791.

En sus 31 años de experiencia profesional, Héctor ha participado en el sector inmobiliario por más de 18 años, ya sea en el papel de constructor o inversionista, en operaciones inmobiliarias relacionadas con activos con un valor agregado de $1,300 millones de Dólares incluyendo propiedades industriales, centros comerciales, desarrollos de vivienda, oficinas y hoteles. Adicionalmente, laboró para Procter&Gamble de 1999 a 2002 dentro del equipo de Desarrollo de Clientes.

Héctor Sosa Herrera ha dedicado los últimos 22 años de su vida profesional a las inversiones inmobiliarias a través del manejo de inversiones para cinco vehículos de inversión, incluyendo Peabody Global y Peabody International administrados en conjunto por JP Morgan y O'Connor Capital Partners, O'Connor North American Property Partners I y O´Connor North American Property Partners II administrados por O'Connor Capital Partners, así como del Fideicomiso F/302791.

Como Vicepresidente de O'Connor Capital Partners, Héctor fue responsable de la generación, análisis, estructuración, negociación, administración y venta de las inversiones en activos inmobiliarios de O'Connor en México. Durante los últimos 6 años, Héctor fue responsable del portafolio de centros comerciales en México, en donde se encargó de la adquisición o desarrollo de 8 centros comerciales en el país. Asimismo, Héctor fue responsable de la relación con los socios de centros comerciales de O'Connor en México. Héctor también participó en inversiones residenciales e industriales dentro de O'Connor.

Como constructor, Héctor Sosa Herrera fue responsable de la Dirección de Operaciones y Nuevos Negocios de Hardin Construction Group donde estuvo al frente de la oficina de México de 1995 a 1997. Previamente, entre 1994 y 1995, fue Gerente de Proyectos en dicha empresa donde participó y lideró diversos proyectos de edificación y de oficinas en México. Entre 1990 y 1994, Héctor fue Gerente de Proyectos en MM Ingeniería donde realizó diferentes actividades de supervisión y consultoría en ingeniería y construcción.

Héctor ha participado en los consejos de administración de Vista Desarrollos Residenciales, Centro San Miguel, Centro Las Américas, Centro San Francisco, Altaria Comercial y Residencial, Punto San Isidro y Punto Oriente.

Héctor Sosa Herrera es egresado de la Universidad Iberoamericana donde se tituló con Mención Honorífica en la carrera de Ingeniería Civil. También tiene una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Texas en Austin.

Vertex RE Dos: Generador de Alpha

La filosofía de inversión del equipo de gestión de la Fideicomitente se caracteriza por buscar oportunidades que obtienen un rendimiento superior al que dicha oportunidad generaría por su momento en el ciclo inmobiliario. Esto se logra a través de un análisis riguroso de las oportunidades, buscando en su mayoría llevar a cabo transacciones negociadas fuera de mercado (off-market) con base en las relaciones del equipo de la Fideicomitente, y estructurando las transacciones de tal forma que reduzca riesgos y, dentro de lo posible, genere mejores rendimientos para Vertex RE Dos, procurando proteger los escenarios negativos potenciales.

La disciplina y la paciencia para invertir del equipo de gestión de la Fideicomitente, ha llevado a cabo transacciones en activos por un valor superior a los $6,800 millones de dólares y con más de 60 años de experiencia acumulada, han probado ser elementos fundamentales para el éxito de sus inversiones. No obstante, al invertir su propio capital, la Fideicomitente está alineada en sus intereses con el resto de sus inversionistas.

Como administradores de inversión, la Fideicomitente es un “asignador” de recursos, en vez de ser un operador de los mismos. Esto permite cumplir de manera transparente la alta responsabilidad fiduciaria que conlleva la administración de este tipo de fondos. La Fideicomitente como Administrador es un vigilante para encontrar las mejores inversiones y para dirigir la estrategia de los negocios en los que invierte junto con los Tenedores con el objetivo de maximizar los rendimientos de la inversión. Es tarea de la Fideicomitente como Administrador vigilar adecuadamente a los socios desarrolladores y operadores para cumplir los objetivos de cada Inversión.

En el análisis de las oportunidades de Inversión, la Fideicomitente como Administrador sigue un proceso de selección minuciosa a partir de un alto rigor analítico de las mismas. El due-diligence de las inversiones potenciales es extenso y profundo. Los miembros del equipo de la Fideicomitente que analizan la viabilidad de una oportunidad son los mismos que la cierran y la administran hasta su desinversión, con el objetivo de mantener continuidad en la misma y asegurar que lo que se planeó para la Inversión sea lo que se ejecute cuando dicha Inversión sea llevado a cabo. Este equipo puede monitorear lo proyectado en el plan de negocios con lo que pasa en la realidad, construyendo mayor conocimiento y puntos de referencia para nuevas inversiones.

En la estructuración de inversiones, la Fideicomitente como Administrador busca negociar las mismas de la forma más favorable para los inversionistas. En general, se solicitan condiciones precedentes con el fin de reducir riesgos, se buscan subordinaciones al capital de los inversionistas, cascadas de pago favorables y oportunidades de arbitraje. Esto bajo el principio de alineación de intereses entre los socios operadores y los inversionistas.

Consejo de Administración

La administración de la Fideicomitente estará a cargo de un consejo de administración que estará integrado por 4 (cuatro) consejeros propietarios.

Los miembros del consejo de administración permanecerán en funciones por el término de 1 (un) año o hasta que sus sucesores hayan sido designados y tomen posesión de sus cargos, y podrán ser reelectos cuantas veces se estime conveniente. Para efectos de este párrafo, se considerará como 1 (un) año, el período comprendido entre una asamblea anual ordinaria de accionistas que adopte resoluciones en relación con los asuntos listados en las fracciones I, II y III del artículo 181 de la LGSM, y la siguiente asamblea anual ordinaria de accionistas que sea celebrada para resolver sobre un orden del día que incluya los mismos asuntos.

Los miembros del consejo de administración conjuntamente tendrán todas las facultades y derechos comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, con todas las facultades generales y aún las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley aplicable.

En los términos del Artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y las disposiciones correlativas de los Códigos Civiles de las distintas entidades federativas de México y del Código Civil Federal; por lo tanto, representará al Fideicomitente ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales y municipales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades del trabajo y ante árbitros y arbitrajes. Los anteriores poderes autorizan conjuntamente a los miembros del consejo de administración, sin limitación alguna a:

I. interponer y desistirse de toda clase de juicios y recursos, aún el de amparo; transigir, comprometer en árbitros, articular y absolver posiciones, hacer cesión de bienes, recusar y recibir pagos, para discutir, negociar, celebrar y revisar contratos colectivos o individuales de trabajo;
II. realizar todas las operaciones y celebrar, modificar y rescindir contratos inherentes al objeto de la Fideicomitente;
III. abrir, manejar y cancelar cuentas bancarias, incluyendo, sin limitación alguna, la facultad de designar firmantes para girar contra las mismas;
IV. constituir y retirar toda clase de depósitos;
V. nombrar y remover a funcionarios, agentes y empleados de la Fideicomitente y determinar, limitar o revocar sus facultades, obligaciones y remuneraciones;
VI. otorgar y revocar poderes generales o especiales;
VII. establecer y cerrar sucursales, agencias o entidades;
VIII. ejecutar las resoluciones de las asambleas de accionistas;
IX. representar a la Fideicomitente cuando éste tenga un interés o participación en otras sociedades o entidades, así como comprar o suscribir capital o acciones, de las mismas, ya sea al momento de su constitución, o en cualquier momento posterior; y
X. presentar quejas, denuncias y querellas de carácter penal, otorgar el perdón y constituirse en coadyuvante del Ministerio Público

Los miembros del consejo de administración tendrán también, acorde a los términos del Artículo 9 de la LGTOC, un poder general para girar, aceptar y endosar en cualquier forma toda clase de títulos de crédito, así como para protestarlos y pagarlos.

A la fecha del presente Reporte Anual, el consejo de administración de Vertex RE Dos está integrados por los siguientes miembros:

Miembros del consejo de administración	
Miembros Propietarios	**Miembros Suplentes**
Ricardo Zúñiga Massieu	
Héctor Sosa Herrera	
Richard J. Mack	Mark D. Lodish
Rodrigo Conesa Labastida	

Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la Fideicomitente:

Los accionistas la Fideicomitente son Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V., con una tenencia accionaria del 90% y MREG México, S. de R.L. de C.V. con una tenencia accionaria minoritaria de 10%.

Accionistas que ejerzan influencia significativa, así como control o poder de mando:

Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V. es el accionista que ejerce influencia significativa, así como control o poder de mando sobre la Fideicomitente al poseer el 90% de las acciones representativas de su capital social. El accionista principal y que controla Vertex RE Dos es Vertex Private Equity DOS, S.A.P.I. de C.V., una entidad cuya propiedad indirecta es de Ricardo Zúñiga Massieu, Adrián Aguilera Pineda y Héctor Sosa Herrera.

Consejeros y directivos relevantes de la Fideicomitente que tengan una tenencia individual mayor del 1% y menor al 10%.

A la fecha del presente Reporte Anual que no existen consejeros y directivos relevantes con que tengan una tenencia individual mayor del 1% y menor al 10%.

El monto total que representan en conjunto las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron de la Fideicomitente y sus subsidiarias durante el último ejercicio las personas que integran el consejo de administración, directivos relevantes e individuos que tengan el carácter de personas relacionada; Importe total previsto, o acumulado por la Fideicomitente o sus subsidiarias, para planes de pensiones, retiro o similares, para las personas antes citadas:

La Fideicomitente es una sociedad de reciente creación, sin antecedentes operativos, por lo que, a la fecha del presente Reporte Anual, ninguno de los directivos relevantes de la Fideicomitente han recibido alguna prestación o compensación ni existen convenios o programas en beneficio de los miembros del consejo de administración, directivos relevantes o empleados de la Fideicomitente que le permitan participar en su capital social.

Administradores y Tenedores de los Certificados.

A continuación, se envía breve descripción de los miembros del Comité Técnico:

Nombre	Tipo	Personalidad	Forma en que se designan	Funciones	Facultad	Fecha de Asamblea en que fue designado	Periodo por el que fue designado	Sexo
Alejandro Aranda Jauregui	Miembro Propietario	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Arturo Guerrero García	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Amira Yohsil Monroy López	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Femenino
Felipe Alonso Burton Serrano	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Iván Javier Lara Molina	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Ángel Santiago Fernández	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Fernando Andrés Espinosa Andalaz	Miembro Propietario	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Emiliano Castillo Becerril	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Andrés Villaseñor Becerril	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Daniel Badillo Castro	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Carla Nadine Medina Moreno	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Femenino
Julio César Jiménez Manrique	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
León de Paul Martínez	Miembro Propietario	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Jorge Alarcón Gutiérrez	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
María Elena Escobar Grajeda	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Femenino
Manuel Dovigoso Rodríguez	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Luis Ángel Carrera Ávila	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Eugene Christopher Tovar Wachenheim	Miembro Propietario	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Claudia Velázquez Álvarez	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Femenino
Gerardo Aurelio Ruiz Velasco	Miembro Propietario	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Ricardo Zúñiga Muzzio	Miembro Propietario	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Héctor Soza Herrera	Miembro Propietario	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Ursula Guerra Rincon	Miembro Propietario	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Femenino
Alfredo Benavides Tcobal	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino
Víctor David Lorenzo Salinas	Miembro Suplente	Independiente	Ratificación en Comité	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	Conforme al Capítulo 4 del Contrato del Fideicomiso	13 de diciembre de 2023	Durante la permanencia del Tenedor	Masculino

Porcentaje total de Hombres como consejeros: 80%

Porcentaje total de Mujeres como consejeras: 20%

A continuación, se envía breve descripción de los miembros del Comité Técnico por parte del Administrador:

Nombre	Ricardo Zúñiga Massieu	Héctor Sosa Herrera	Ursula Guerra Rousse	Alfredo Benavides Teobal	Víctor Daniel Lorenzo Salinas
Sexo	Masculino	Masculino	Femenino	Masculino	Masculino
Cargo	Director General	Socio Director	Vicepresidente		
Tiempo que lleva ocupando el puesto	10 de Marzo de 2011	10 de Marzo de 2011	02 de Enero de 2015	16 de Marzo de 2023	17 de Mayo de 2021
Edad	54	53	43	37	26
Grado máximo de estudios	Maestría	Maestría	Licenciatura	Licenciatura	Licenciatura
Empresa donde está colaborando como ejecutivo principal o miembro del Consejo de Administración	Vertex Real Estate	Vertex Real Estate	Vertex Real Estate	Vertex Real Estate	Vertex Real Estate
Dichas empresas tienen relación con la Persona Moral	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Indicar si existe parentesco de consanguinidad cuarto grado entre miembros del comité o directivos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Porcentaje total de Hombres como consejeros y Directivos: 80%
Porcentaje total de Mujeres como consejeras y Directivas: 20%
Cuenta con programa o política de inclusión laboral: No

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Jauregui Aranda Alejandro		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Castro Badillo Daniel		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Moreno Medina Carla Nadine		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-23		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica

Información adicional
No aplica

Manrique Jiménez Julio César		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Martínez De Paul León		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-23		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Gutiérrez Alarcón Jorge		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Grajeda Escobar María Elena		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Rodríguez Duvignau Manuel		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Ávila Carrera Luis Ángel

Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Wachenhein Towle Eugene Christopher		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Álvarez Velázquez Claudia		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

García Guerrero Arturo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Velasco Ruiz Gerardo Aurelio		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

López Monroy Amira Yolatl	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer	Suplente
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	

2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Sumano Bustos Felipe Alonso		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-23		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Molina Lara Iván Javier		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Fernández Santiago Ángel		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Andaluz Espinosa Fernando Andrés		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Becerril Castillo Emiliano		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Becerril Villaverde Andrés		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-12-13		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Zuñiga Massieu Ricardo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-12-13	No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Director General	13 años
Información adicional		
No aplica		

Sosa Herrera Héctor		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-12-13	No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Socio Director	13 años
Información adicional		
No aplica		

Guerra Rousse Ursula		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-12-13	No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	Vicepresidente	9 años
Información adicional		
No aplica		

Benavides Teobal Alfredo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-12-13	No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Lorenzo Salinas Víctor Daniel		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Suplente	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-12-13	No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
Indefinido	No aplica	No aplica
Información adicional		
No aplica		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	80
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	20
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	80
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	20
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

No aplica

Subcomités [Sinopsis]

Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se incluye un resumen de los estatutos sociales de la Fideicomitente:

Consejo de Administración. El consejo de administración está integrado por 4 consejeros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales los Accionistas Serie “A” designarán a 3 y, los Accionistas Serie “B” designarán a 1. Los miembros del consejo de administración no tendrán derecho a percibir emolumentos o compensación alguna por el desempeño de sus funciones, ni por asistir

a, o participar en, las sesiones del consejo de administración. Los Estatutos Sociales no contemplan la facultad del consejo de administración para establecer planes de compensación en favor de sus directivos y consejeros. El consejo de administración tendrá la facultad de crear comités ejecutivos que lo auxilien en sus actividades.

Gobierno Corporativo. La Asamblea general de accionistas es el órgano supremo de la sociedad. La Asamblea general ordinaria anual de accionistas se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 (cuatro) meses siguientes a la clausura del ejercicio social. Las asambleas de accionistas (ya sean ordinarias o extraordinarias) podrán ser convocadas por el presidente del consejo de administración, por cualquier director o por solicitud de cualquier grupo de accionistas que detenten por lo menos el 10% del capital social, o por el comisario. Las convocatorias deberán ser publicadas en el periódico oficial del domicilio social o en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio de la sociedad, al menos 15 (quince) días naturales previos a la fecha fijada para la celebración de la asamblea, y deberán ser entregadas personalmente o enviadas a cada accionista. No será necesaria la convocatoria en caso de que todas las acciones con derecho a voto estén representadas al momento de la votación en la asamblea correspondiente.

Para ser admitidos a las Asambleas de accionistas los accionistas deberán estar debidamente inscritos en el libro de registro de acciones que la Fideicomitente debe llevar conforme al Artículo 128 de la LGSM. Las asambleas generales ordinarias de accionistas se considerarán legalmente instaladas en virtud de primera o ulterior convocatoria, si se encuentra representado cuando menos la mayoría de las acciones del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad. Para que las asambleas generales extraordinarias de accionistas se consideren legalmente instalada, deberá estar representado el 75% del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad en virtud de primera convocatoria y deberá estar representada la mayoría del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad en virtud de segunda o ulterior convocatoria. Las resoluciones serán válidas si se aprueban por el voto de la mayoría de las acciones del capital social suscrito y pagado y con derecho a voto de la sociedad.

La administración de Vertex RE Dos está encomendada a un consejo de administración. Asimismo, Vertex RE Dos cuenta con dos comités para asistir al consejo de administración en sus actividades. Dichos comités son el comité de inversión y el comité de auditoría.

Convenios de la Fideicomitente. El 26 de marzo de 2015 Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de C.V., MREG México, S. de R.L. de C.V. y el Administrador, celebraron un convenio entre accionistas por virtud del cual los accionistas de la Fideicomitente se sujetaron a ciertas disposiciones que regulan sus derechos y obligaciones con respecto a su participación en el Fideicomitente.

Por virtud de dicho convenio entre accionistas, entre otros asuntos, se acordó que 3 (tres) de los miembros del Consejo de Administración (y sus respectivos suplentes) serán nombrados por Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de C.V., y 1 (un) miembro del Consejo de Administración (y su respectivo suplente) será nombrado por MREG México, S. de R.L. de C.V. Asimismo, se acordó la manera en que MREG México, S. de R.L. de C.V. podrá incrementar su participación en el capital social de la Fideicomitente la cual podrá ser de hasta el 20% (veinte por ciento).

A la presente fecha del presente, la Fideicomitente no cuenta con unas oficinas ni con empleados, por lo que la Fideicomitente podrá celebrar un contrato de prestación de servicios con una de sus Afiliadas para tener acceso y uso ilimitado a espacios de oficina, instalaciones, servicios públicos, y cualquier otro servicio necesario para que la Fideicomitente lleve a cabo sus funciones administrativas o para la contratación de sus empleados. En todo caso los costos y gastos de dicho contrato de prestación serán cubiertos con la Contraprestación por Administración o con recursos propios de la Fideicomitente y en ningún caso con el Patrimonio del Fideicomiso.

Socios Operadores.

En caso de que la Fideicomitente obtenga las Autorizaciones Requeridas para realizar una Inversión descrita en un Memorándum de Inversión que contemple la participación de un Socio Operador en dicha Inversión, la Fideicomitente podrá celebrar en nombre y representación del Fiduciario o podrá instruir al Fiduciario por escrito (con copia para el Representante Común) para que celebre con dicho Socio Operador (que ningún caso podrá ser un Persona Relacionada de la Fideicomitente o de sus accionistas) un contrato de operación (cada uno, un "Contrato de Operación") precisamente en los términos y condiciones que hayan sido detallados en el Memorándum de Inversión aprobado.

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

Servicios del Socio Operador. En caso de que una Inversión cuente con un Socio Operador, dicho Socio Operador podrá prestar al Fideicomiso o a la Sociedad Promovida correspondiente servicios inmobiliarios (incluyendo, sin limitación, servicios para el desarrollo y la administración de propiedades, para el arrendamiento de propiedades, para la administración de construcciones, para la administración de desarrollo de terrenos o propiedades, servicios de correduría de inmuebles.

Asesoría para la contratación de deuda, y asesoría de banca de inversión para venta, colocación o bursatilización de sus propiedades o flujos) de conformidad con lo establecido en el Contrato de Operación correspondiente, en los términos que hayan sido descritos en el Memorándum de Inversión aprobado; en el entendido, que la prestación de dichos servicios y la contraprestación a pagar por los mismos deberán ser en términos de mercado y en condiciones que no sean menos favorables para el Fideicomiso o para la Sociedad Promovida que aquéllas que el Fideicomiso o la Sociedad Promovida hubiese podido obtener si dichos servicios los hubiere contratado con un tercero que goce de reconocido prestigio en México en la materia de que se trate.

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

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

Auditores externos de la fideicomitente:

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, SC (Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited) ha sido el auditor desde el inicio de las operaciones del Fideicomiso.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés de la fideicomitente:

Al 31 de diciembre de 2023 no existieron operaciones con personas relacionadas, ni existió algún conflicto de interés.

[425000-NBIS2] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

No aplica

Balance y resultados del fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

Activos	2023	2022	2021
Activo circulante:			
Equivalentes de efectivo	$ 43,912,851	$ 86,068,535	$ 161,500,561
Depósito en garantía	32,820	32,820	32,820
Operadora Hotelera VTX Mita, S.A.P.I. de C.V. (Parte relacionada)	5,665,522	6,493,207	6,880,288
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	97,121,179	87,757,279	76,396,232
Total de activo circulante	146,732,372	180,351,841	244,809,901
Activo a largo plazo:			
Inversión en activos financieros	1,926,135,578	1,910,427,238	1,555,501,736
Total de activos	$ 2,072,867,950	$ 2,090,779,079	$ 1,800,311,637
Pasivo			
Pasivo circulante:			
Otros pasivos y gastos acumulados - Total de pasivo circulante	$ 2,601,165	$ 2,707,336	$ 1,006,431
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 2,070,266,785	$ 2,088,071,743	$ 1,799,305,206

Nota:

Al cierre de 2023 hubo una ligera disminución en el valor de los activos totales (con relación al año 2022), debido principalmente al saldo que se tuvo en las cuentas bancarias al cierre del año. El saldo en efectivo y sus equivalentes disminuyó con relación al cierre del año 2022, debido a las capitalizaciones que se realizaron a las entidades promovidas “San Pancho” y “Maranta Dos”, así como el pago de gastos recurrentes de Administración y Mantenimiento.

Para mayor detalle revisar Estados Financieros Anexos.

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

	2023	2022	2021
Ingresos:			
Ingresos por intereses	$ 8,473,273	$ 5,800,348	$ 6,004,745
Otros ingresos	-	-	5,931,283
Utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	-	237,773,132	-
	8,473,273	243,573,480	11,936,028
Egresos:			
Pérdida neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	72,193,060	-	106,104,779
Gastos de administración	50,981,757	68,305,442	68,620,190
Gastos de mantenimiento	9,364,381	4,563,522	11,589,601
Pérdida cambiaria, neta	817,017	811,767	23,007,023
	133,356,215	73,680,731	209,321,593
Aumento (Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ (124,882,942)	$ 169,892,749	$ (197,385,565)

Nota:

Durante el ejercicio 2023, el Fideicomiso obtuvo una pérdida contable ocasionada principalmente por el reconocimiento de la pérdida neta por cambios en el valor razonable de las inversiones existentes. Esto conforme a las valuaciones trimestrales que soportan el valor razonable de los activos financieros.

Para mayor detalle revisar Estados Financieros Anexos.

Origen y aplicación de recursos

Origen y Aplicación de Recursos:

En el cuadro que procede podremos observar el monto que se ha fondeado a las sociedades subsidiarias de la cuenta general del fideicomiso:

Origen y Aplicación de los recursos
Diciembre 2023

Nombre de la Inversión	Tipo de Propiedad - Subsector	Capital Invertido a la fecha	Total Comprometido
Residencial Maranta Dos	Residencial	$ 280,718,000	$ 280,718,000
DGO Guadiana	Centro Comercial	$ 206,028,000	$ 206,028,000
Tijuana VRX	Centro Comercial	$ 485,970,000	$ 485,970,000
San Pancho	Hotel	$ 192,234,600	$ 493,993,514
San Pancho	Residencial	$ 71,382,860	$ 291,000,000
St. Regis	Hotel	$ 629,712,996	$ 629,712,996
Inversion de Seguimiento			$ 31,135,483
		$ 1,866,046,456	**$ 2,418,557,993**

Movimientos en las cuentas para el manejo de efectivo

Movimientos en cuentas para el manejo de efectivo

En el cuadro que antecede podremos ver los movimientos que tuvieron las cuentas principales del fideicomiso.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Numero de Activos	0	1	2	5	5	5	5	5	5
Inversión	0	73,931,534	311,372,934	642,429,254	986,529,500	1,049,913,183	1,611,752,320	1,785,080,556	1,866,046,456
Saldo en las Cuentas									
Saldo en Cuenta General	64,472,014	16,813,140	1,787,248	116,208	42,499	840,036	868,709	925,033	1,012,000
Saldo en Cuenta de Mantenimiento	55,700,000	52,917,470	45,224,242	30,647,089	41,584,219	6,497,546	30,877,722	14,916,205	3,216,524
Saldo en Cuenta de Administración	480,000,000	367,123,509	317,901,637	262,145,175	181,397,431	131,832,990	58,848,232	58,815,211	5,367,830
Saldo en Cuenta Receptora de Aportaciones de Capital			42,708	283,927,521	834,794	32,918,394	60,270,931	89,087	21,928,561
Saldo en Cuenta de Gastos Especiales	2,000,000	4,516,542	5,566,415	9,161,667	9,828,457	10,283,883	10,634,966	11,323,000	12,387,935
	602,172,014	441,370,661	370,522,250	585,997,660	233,687,401	182,372,849	161,500,560	86,068,536	43,912,851

*El aumento de la cuenta general es por remanentes llamadas de capital que están pendientes de enviarse a las Subsidiarias
**La disminución de la cuenta de Reserva de Mantenimiento se dio principalmente por el pago durante el año de gastos de mantenimiento.
***La disminución de la cuenta de Reserva de Administración es principalmente por el pago de gastos de administración.
****El aumento en la Cuenta Receptora de Aportación de Capital se debe a remanentes de llamadas de capital que están pendientes de enviarse a las subsidiarias.
*****El aumento en la cuenta de Gastos Especiales principalmente se debe a los intereses que ha generado la cuenta.

Índices y razones financieras

Índices y razones financieras.

A continuación, se ponen algunas razones financieras que aplican para los financieros del fideicomiso, debido a la naturaleza del negocio y en el periodo de vida del fideicomiso no se realizan otro tipo de razones financieras.
Capital Neto de trabajo = 144,131,208
Índice de Solvencia = 796.90

Información financiera seleccionada de las sociedades respecto de las cuales el fideicomiso invierta o adquiera títulos representativos de su capital social, que no se consoliden en la información financiera del fideicomiso:

Residencial Maranta Dos, S.A.P.I de C.V.

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

Activos	**2023**	**2022**
Activo circulante:		
Equivalentes de efectivo	$ 31,118,064	$ 15,476,175
Impuestos por recuperar	1,548,166	1,513,180
Total de activo circulante	32,666,230	16,989,355
Activo a largo plazo:		
Inventarios inmobiliarios	464,249,494	588,131,070
Anticipo a proveedores	2,453,450	14,079,538
Impuestos a la utilidad diferidos	-	20,707,529
Total de activo	$ 499,369,174	$ 639,907,492
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Cuentas por pagar a proveedores	$ 20,577,366	$ 21,076,914
Impuestos y gastos acumulados	4,349,138	9,613,816
Intereses por pagar	707,056	1,049,585
Cuenta por pagar a partes relacionadas	10,559,811	12,058,505
Total de pasivo circulante	36,193,371	43,798,820
Pasivo a largo plazo:		
Impuestos y gastos acumulados	192,217,740	264,676,000
Préstamos a instituciones financieras	2,000,000	81,599,321
Total de pasivo	230,411,111	390,074,141
Capital contable:		
Capital Social	321,555,557	296,666,667
Déficit acumulado	(52,597,494)	(46,833,316)
Total de capital contable	268,958,063	249,833,351
Total pasivo y capital contable	$ 499,369,174	$ 639,907,492

Nota:

En el activo se tiene una disminución de su valor total con relación al año 2022 derivado a la baja en el valor del inventario, así como por la aplicación de anticipos a proveedores y la cancelación del impuesto diferido (activo) que se tenía registrado hasta 2022.
En el caso del pasivo, se tiene también una disminución originada principalmente por las amortizaciones a las disposiciones de crédito para el desarrollo del mismo que se efectuaron durante el año 2023.

Residencial Maranta Dos, S.A.P.I de C.V.

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

	2023	2022
Ingresos por ventas	$ 284,423,276	$ -
Costo de Ventas	(242,095,053)	-
Utilidad Bruta	42,328,223	-
Gastos de administración	(7,692,648)	-
Gastos de operación	(16,959,340)	(13,750,394)
Otros (gastos) ingresos	651,198	-
Pérdida de operación	18,327,433	(13,750,394)
Resultado integral de financiamiento:		
Ingresos por intereses	1,270,245	272,599
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta	391,450	(180,989)
	1,661,695	91,610
Pérdida antes de beneficios a la utilidad	19,989,128	(13,658,784)
Beneficios a la utilidad	25,753,303	1,407,220
Pérdida neta del año	$ (5,764,176)	$ (12,251,564)

Nota:

A partir del año 2023 se realizaron las primeras ventas de unidades escrituradas, lo cual se traduce en la obtención de ingresos y costos asociados a las ventas. Los gastos que se tienen se deben principalmente a la operación de la entidad.
Como se puede apreciar, en el año 2023 se obtuvo una pérdida neta menor con relación al año anterior.

Las cifras mostradas en estos estados financieros no han sido auditadas por el auditor externo, por lo que pudieran verse modificadas o ajustadas al cierre de auditoría.

DGO Guadiana Comercial, S.A.P.I de C.V.

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

Activos	**2023**	**2022**
Activo circulante:		
Equivalentes de efectivo	$ 12,810,992	$ 16,595,763
Cuentas por cobrar	680,243	435,257
Impuestos por recuperar	2,403,810	2,323,708
Pagos anticipados	301,580	277,044
Total de activo circulante	16,196,625	19,631,772
Activo a largo plazo:		
Propiedades destinadas al arrendamiento, en garantia	322,590,953	334,705,674
Impuestos a la utilidad diferidos	13,854,844	16,887,338
Total de activo	$ 352,642,422	$ 371,224,784
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de préstamos de institución financiera	$ 162,143,167	$ 14,038,293
Cuentas por pagar a proveedores	802,751	797,714
Impuestos y gastos acumulados	467,052	357,846
Total de pasivo circulante	163,412,970	15,193,853
Pasivo a largo plazo:		
Préstamos a instituciones financieras	-	162,143,184
Anticipos de clientes para rentas futuras	1,201,385.00	775,171
Total de pasivo	164,614,355	178,112,208
Capital contable:		
Capital Social	236,000,000	236,000,000
Déficit acumulado	(47,971,933)	(42,887,424)
Total de capital contable	188,028,067	193,112,576
Total pasivo y capital contable	$ 352,642,422	$ 371,224,784

Nota:

Se tiene una disminución del activo a largo plazo que principalmente se debe a una disminución del valor de los bienes destinados al arrendamiento y los efectos de depreciación del año. Por otro lado, se tiene un decremento en el valor total del pasivo debido a liquidación de cuentas por pagar que se tienen con proveedores y acreedores.

DGO Guadiana Comercial, S.A.P.I de C.V.

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

	2023	2022
Ingresos por arrendamiento, netos	$ 39,592,418	$ 34,882,360
Gastos de operación	(29,327,047)	(25,308,924)
Otros ingresos	45,000	-
Utilidad de operación	10,310,371	9,573,436
Resultado integral de financiamiento:		
Gastos por intereses, neto	(15,994,684)	(16,950,629)
Ingresos por intereses	599,807	561,780
	(15,394,877)	(16,388,849)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(5,084,506)	(6,815,413)
(Beneficio) impuestos a la utilidad		(6,051,129)
Pérdida neta del año	$ (5,084,506)	$ (764,284)

Nota:

Al cierre de 2023, los ingresos fueron ligeramente mayores a comparación del año 2022. Sin embargo, se obtuvo pérdida neta debido a que los gastos fueron constantes con relación al año anterior, aunado al efecto del reconocimiento del impuesto diferido del ejercicio.

Las cifras mostradas en estos estados financieros no han sido auditadas por el auditor externo, por lo que pudieran verse modificadas o ajustadas al cierre de auditoría.

Tijuana VRX, S.A.P.I de C.V.

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

Activos	**2023**	**2022**
Activo circulante:		
Equivalentes de efectivo	$ 481,316	$ 736,741
Impuestos por recuperar	297,547	242,949
Total de activo circulante	778,863	979,690
Activo a largo plazo:		
Cuentas por cobrar	499,000,000	499,000,000
Total de activo	$ 499,778,863	$ 499,979,690
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Impuestos por pagar y gastos acumulados	$ 504	$ -
Cuentas por pagar a Vertex Real Estate, S.A.P.I de C.V parte relacionada	1,054,770	971,500
Total de pasivo	$ 1,055,274	$ 971,500
Capital contable:		
Capital Social	499,000,000	499,000,000
Resultados acumulado	(276,411)	8,190
Total de capital contable	498,723,589	499,008,190
Total pasivo y capital contable	$ 499,778,863	$ 499,979,690

Nota:

Al 31 de diciembre de 2023 se obtuvo una ligera disminución en el valor total del activo debido a la disminución en los saldos de efectivo, pues la entidad no recibió aportaciones de capital durante el año pero sí realizó pagos a proveedores. Por otro lado, el valor del pasivo se mantuvo constante en comparación con el año anterior, esto debido a que durante el año 2023 no se contrajeron obligaciones adicionales a corto y largo plazo.

Tijuana VRX, S.A.P.I de C.V.

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

	2023	2022
Gastos de operación	$ (341,156)	$ (687,811)
Resultado integral de financiamiento:		
Ingresos por intereses	56,555	33,618
Pérdida neta del año antes de impuestos	$ (284,601)	$ (654,193)
Impuesto a la utilidad	-	-
	$ (284,601)	$ (654,193)

Nota:

La pérdida que se genera durante el ejercicio se debe principalmente por los pagos de la operación de la compañía.

Las cifras mostradas en estos estados financieros no han sido auditadas por el auditor externo, por lo que pudieran verse modificadas o ajustadas al cierre de auditoría.

Fideicomiso Irrevocable de Administración Actinver No. 3910

Estados de posición financiera consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

Activos	**2023**	**2022**
Activo circulante:		
Equivalentes de efectivo	$ 2,672,128	$ 5,270,111
Impuestos por recuperar	27,051,666	19,604,514
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	296,844	223,515
Total de activo circulante	30,020,638	25,098,140
Activo a largo plazo:		
Construcciones en proceso	668,610,337	618,915,189
Total de activo	$ 698,630,975	$ 644,013,329
Pasivo y capital contable		
Cuentas por pagar y gastos acumulados	$ 1,346,522	$ 10,435,134
Impuestos por pagar	97,753	-
Total de pasivo	1,444,275	10,435,134
Patrimonio de los fideicomitentes:		
Patrimonio	713,818,777	644,872,567
Déficit	(16,632,077)	(11,294,372)
Total de capital contable	697,186,700	633,578,195
Total pasivo y capital contable	$ 698,630,975	$ 644,013,329

Nota:

Las construcciones en proceso continuaron desarrollándose para los proyectos Hotelero y Residencial durante el año 2023, por esta razón el valor del activo incrementó con relación al año anterior aunado al incremento en el saldo de impuestos por recuperar (principalmente Impuesto al Valor Agregado). De igual manera, el Patrimonio tuvo un incremento debido principalmente a las capitalizaciones recibidas para el desarrollo de los proyectos antes comentados.

Las cifras mostradas en estos estados financieros no han sido auditadas por el auditor externo, por lo que pudieran verse modificadas o ajustadas al cierre de auditoría.

Fideicomiso Irrevocable de Administración Actinver No. 3910

Estados de resultados consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

	2023	2022
Ingresos	$ 23	$ 47
Gastos de administración	(5,977,366)	(1,583,435)
Pérdida bruta	(5,977,343)	(1,583,388)
Resultado integral de financiamiento:		
Utilidad cambiaria	639,638	559,035
Pérdida neta consolidada	$ (5,337,705)	$ (1,024,353)

Nota:

Al cierre de 2023, la entidad generó una pérdida neta consolidada mayor a comparación del año anterior. Sin embargo, los gastos realizados durante el año fueron para cubrir la propia operación.
Los intereses que obtiene la entidad derivan únicamente de los intereses que generan las cuentas bancarias.

Las cifras mostradas en estos estados financieros no han sido auditadas por el auditor externo, por lo que pudieran verse modificadas o ajustadas al cierre de auditoría.

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 4434

Estados de posición financiera consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

Activos	2023	2022
Activo circulante:		
Equivalentes de efectivo	$ 128,388,125	$ 160,267,337
Cuentas por cobrar a clientes	97,175,714	117,134,174
Inventarios	11,113,436	9,603,419
Pagos anticipados	7,583,805	5,370,810
Impuestos a favor	99,213,854	174,843,339
Total de activo circulante	343,474,934	467,219,079
Activo a largo plazo:		
Propiedad, mobiliario y equipo de hotel, neto	2,370,737,314	2,044,826,854
Activo intangible	660,740,390	683,710,651
Depósitos en garantía	2,038,424	1,646,454
Impuesto sobre la renta diferido	285,448	0
Instrumentos financieros derivados	84,219,993	127,833,089
Total de activo a largo plazo	3,118,021,569	2,858,017,048
Total de activo	$ 3,461,496,503	$ 3,325,236,127

Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Porción circulante de la deuda a corto plazo	$ 131,304,868	$ 131,304,868
Intereses por pagar	0	7,082,451
Cuentas por pagar y gastos acumulados	70,909,037	90,373,334
Impuestos por pagar	12,779,313	11,515,726
Anticipo de clientes	56,825,856	39,517,818
Provisiones	69,764,083	11,594,727
Contribuciones por pagar y beneficio a los empleados	943,284	16,478,448
Participación de los Trabajadores en las utilidades por pagar	0	6,939,893
Total de pasivo circulante	342,526,441	314,807,265
Pasivo a largo plazo:		
Beneficio a los empleados	8,241,780	3,436,804
Préstamo a institución financiera	1,597,407,815	1,625,814,262
Participación de los trabajadores en las utilidades diferida	10,199,313	10,199,313
ISR Diferido	5,439,042	5,153,594
Total de pasivo	$ 1,963,814,391	$ 1,959,411,238
Capital contable:		
Capital Social	1,202,166,454	1,202,166,454
Resultados acumulados acumulados	295,515,658	163,658,435
Total de capital contable	1,497,682,112	1,365,824,889
Total pasivo y capital contable	$ 3,461,496,503	$ 3,325,236,127

Nota:

El activo está constituido principalmente por el activo fijo de la compañía, así como del efectivo generado por la operación del mismo hotel. El pasivo por las cuentas por pagar que se generan de la misma operación del hotel así como del crédito a largo plazo que se utilizó para la adquisición del proyecto (capital e intereses).

Las cifras mostradas en estos estados financieros no han sido auditadas por el auditor externo, por lo que pudieran verse modificadas o ajustadas al cierre de auditoría.

Fideicomiso Irrevocable de Administración No. 4434

Estados de resultados consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En pesos)

	2023	2022
Ingresos por:		
Servicios de cuartos	$ 395,622,020	$ 452,328,748
Alimentos y bebidas	130,061,291	$ 151,629,031
Departamentos menores	24,173,303	$ 20,615,954
Otros	28,353,153	$ 23,905,634
Total ingreos	578,209,766	648,479,367
Costos de alimentos y bebidas	38,929,853	41,803,217
Gastos de operación	194,718,855	252,671,917
Sueldos y beneficio a empleados	146,905,786	125,250,146
Depreciación	50,035,840	48,117,590
Fees	38,222,450	37,785,596
Servicios de administración	12,005,357	11,087,119
Amortización	22,970,262	18,729,571
	503,788,403	535,445,156
Utilidad de operación	74,421,364	113,034,211
Resultado integral de financiamiento:		
Costos y gastos por intereses	(107,165,417)	(99,122,658)
Ingresos por intereses	30,561,454	8,780,655
Resultado cambiario, neto	177,652,918	68,065,570
Utilidad en valuación de Instrumentos Financieros Derivados	(43,613,097)	112,786,997
	57,435,858	90,510,564
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	131,857,222	203,544,775
(Beneficio) impuestos a la utilidad	0	(56,555,697)
Utilidad neta del año	$ 131,857,222	$ 146,989,078

Nota:

La entidad se ha estabilizado en su operación, en consecuencia, el nivel de ingresos obtenidos durante el año 2023 ha permitido hacer frente a todos los gastos de operación. Al cierre del año, el proceso de remodelación del hotel continúa implementándose en sus últimas fases, con lo cual se prevé que los beneficios económicos se concreten durante el año 2024. Los gastos efectuados en el año corresponden a los efectuados para la propia operación, es decir, no hubo gastos extraordinarios.

Las cifras mostradas en estos estados financieros no han sido auditadas por el auditor externo, por lo que pudieran verse modificadas o ajustadas al cierre de auditoría.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Actualmente el fideicomiso no tiene crédito de manera directa.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

El Fideicomiso de Vertex Real Estate Fondo II es un fideicomiso cuyo principal objetivo es concentrar los recursos de los tenedores tanto los que se usan para la inversión de los proyectos subsidiarios como también los que distribuyen estos mismos proyectos. El Fideicomiso actualmente tiene 5 compañías subsidiarias en las que están cada uno de los proyectos aun existentes.

Esta Fideicomiso no tiene ningún tipo de crédito de manera directa que pueda afectar su liquidez o su situación financiera.

Resultados de la operación del fideicomiso:

No aplica

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

La principal fuente de liquidez que tiene el fideicomiso es por las reservas que aún mantiene para hacer frente a sus obligaciones de operación, adicionalmente de las distribuciones que reciben de las subsidiarias que ayudan al pago de capital aportado por los tenedores. El flujo de efectivo que tiene la entidad se pone en inversión en Overnight dentro de la misma cuenta bancaria para generar un poco de interés sobre el efectivo.

La entidad maneja principalmente el peso como tipo de moneda. Sin embargo, el dólar se usa en algunos casos específicos como es el pago a ciertos proveedores o transacciones cuyo pago o contraprestación sea exigible en esta moneda.

Control Interno del fideicomiso:

A lo largo del ejercicio se asegura de llevar a cabo los controles establecidos cumpliendo al menos las siguientes actividades:

- Dependiendo de la frecuencia del control (mensual, anual, etc.) mantener una carpeta (electrónica de preferencia) en donde se guarde toda la documentación soporte de que el control se efectuó dependiendo de la frecuencia del mismo, si es un control mensual este deberá ser documentado en la carpeta del mes correspondiente, por ejemplo si es un control en donde algo es revisado y autorizado, guardar todos los papeles de trabajo, mails y toda información que demuestre que efectivamente se llevó a cabo esa revisión y por último la autorización. Si esto no se realiza, no existe forma de demostrar que un control es efectuado.
- Autorevisiones / Self Assessment, como parte de las actividades anuales, hay que establecer un plan de trabajo referente al control interno en donde se lleve a cabo una auto revisión de que dichos controles se están llevando a cabo, ej. Mensualmente se realiza un análisis de variaciones, se sugiere elegir un mes y revisar si esto se llevó a cabo o no, y llevar un récord sobre esto para dejar evidencia de esta Auto revisión, esto servirá como base para demostrar ante la CNBV que la Emisora realiza revisiones de control interno.

[426000-NBIS2] Información financiera de la fideicomitente

Información financiera seleccionada de la fideicomitente:

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)

Activo	**2023**	**2022**
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 19,829,972	$ 18,915,490
Cuenta por cobrar Intercompañia		
Cuenta por cobrar a Vertex Real Estate SAPI SA de CV	2,858,964	3,709,741
Pagos anticipados	578,007	616,536
Impuesto por recuperar y otras cuentas por pagar	441,414	1,811,348
Total de activo circulante	23,708,357	25,053,115
Impuesto Diferido	1,149,957	1,391,005
Total de activo	$ 24,858,314	$ 26,444,120
Pasivo y Capital Contable		
Pasivo circulante		
Proveedores	$ 295,966	$ -
Contribuciones por pagar		775,800
Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	22,034	1,330,914
Impuestos por pagar	4,242,742	9,114,694
Total de pasivo corto plazo	4,560,742	11,221,408
Beneficios a empleados (D3)	5,259,686	5,142,233
Total de pasivo	$ 9,820,428	$ 16,363,641
Capital Contable		
Capital Social	$ 272,001	272,000
Resultados acumulados	14,765,885	9,808,479
Total de capital contable	$ 15,037,886	$ 10,080,479
Total pasivo y capital contable	$ 24,858,314	$ 26,444,120

Nota:

Al cierre del ejercicio la compañía incremento ligeramente su saldo en efectivo y sus equivalentes con respecto al año pasado por el efecto del cobro de ingresos por los Comisiones de Administración al Fideicomiso 179424, adicionalmente esto va acompañado que dentro de la caja al cierre de este ejercicio se tiene dinero el cual será usado para el pago de los impuestos pendientes por solventar que son principalmente impuestos sobre la renta.

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

Estado de Resultados Integral

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En pesos)	**2023**	**2022**
Ingresos		
Ingresos por servicios	$ 50,421,757	$ 66,844,961
Gastos de administración	44,809,703	57,509,007
Resultado integral de financiamiento		
Ingresos por intereses, neto	1,065,225	443,095
Utilidad (pérdida) cambiaria	(19,819)	10,311
Productos financieros netos	65,564	-
	1,110,970	453,406
Utilidad antes de impuestos	6,723,024	9,789,360
Participación de los Trabajadores en las Utilidades	632,876	-
Impuesto sobre la renta	1,909,760	3,772,870
Impuesto sobre la renta diferido	(39,150)	-
	2,503,486	3,772,870
Utilidad Neta	$ 4,219,538	$ 6,016,490

Nota:

La disminución de los ingresos se debe a que en el año 2023 conforme a las condiciones del cálculo de Comisión por administración cambio del dinero comprometido al dinero invertido en el periodo, sin embargo, los gastos de administración fueron constantes con respecto a los del año pasado.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera del fideicomitente:

La administradora Vertex Real Estate Dos es una compañía cuyo principal objetivo es brindar servicio como administrador del Fideicomiso y hacer cumplir sus obligaciones como administrador de este mismo. La compañía no ha tenido cambios importantes en los últimos años y no tiene subsidiarias esta compañía.

Esta compañía no tiene ningún tipo de crédito que pueda afectar su liquidez o su situación financiera.

Resultados de la operación de la fideicomitente:

La compañía tuvo una ligera disminución en sus ingresos debido a que conforme cobra el fee de administración como lo estipula el contrato de Administración con el Fideicomiso, la administración ajusta sus gastos anuales en base a un presupuesto que se proyecta desde el inicio del año.

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

La principal fuente de liquidez que tiene el fideicomiso es por las reservas que aún mantiene para hacer frente a sus obligaciones de operación, adicionalmente de las distribuciones que reciben de las subsidiarias que ayudan al pago de capital aportado por los tenedores. El flujo de efectivo que tiene la entidad se pone en inversión en Overnight dentro de la misma cuenta bancaria para generar un poco de interés sobre el efectivo.

La entidad maneja principalmente el peso como tipo de moneda, muy escasamente se maneja el dólar. El dólar solo se usa en algunos casos en específico como es el pago de ciertos proveedores que se tengan que exijan el pago con este tipo de moneda.

Control interno de la fideicomitente:

A lo largo del ejercicio se asegura de llevar a cabo los controles establecidos cumpliendo al menos las siguientes actividades:

- Dependiendo de la frecuencia del control (mensual, anual, etc.) mantener una carpeta (electrónica de preferencia) en donde se guarde toda la documentación soporte de que el control se efectuó dependiendo de la frecuencia del mismo, si es un control mensual este deberá ser documentado en la carpeta del mes correspondiente, por ejemplo si es un control en donde algo es revisado y autorizado, guardar todos los papeles de trabajo, mails y toda información que demuestre que efectivamente se llevó a cabo esa revisión y por último la autorización. Si esto no se realiza, no existe forma de demostrar que un control es efectuado.
- Autorevisiones / Self Assessment, como parte de las actividades anuales, hay que establecer un plan de trabajo referente al control interno en donde se lleve a cabo una auto revisión de que dichos controles se están llevando a cabo, ej. Mensualmente se realiza un análisis de variaciones, se sugiere elegir un mes y revisar si esto se llevó a cabo o no, y llevar

un récord sobre esto para dejar evidencia de esta Auto revisión, esto servirá como base para demostrar ante la CNBV que la Emisora realiza revisiones de control interno.

[432000-NBIS2] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):	
Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones:	
Valuador independiente:	

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

Fideicomiso Irrevocable
Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II,
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Manifestación de consentimiento para que la Entidad regulada incluya en el reporte anual el Informe de Auditoría Externa, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual por los ejercicios 2023, 2022 y 2021 fueron dictaminados con fecha 29 de abril de 2024, 25 de mayo de 2023 y 28 de abril de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("ISAs" por sus siglas en inglés).

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

Atentamente

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal

C.P.C. Ana Karen Velázquez Monroy
Auditor Externo

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

En los términos del Artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros básicos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II, (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria), manifestamos lo siguiente:

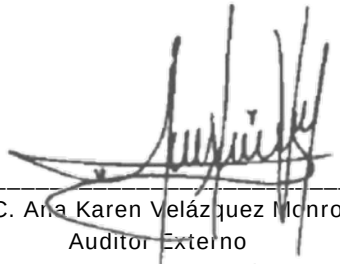
I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

II. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos o del Informe de Auditoría Externa que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público

Atentamente
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



_____
C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Ciudad de México, México
30 de abril de 2024



_____
C.P.C. Ana Karen Velázquez Monroy
Auditor Externo
Ciudad de México, México
30 de abril de 2024

* * * * * *

Fiduciario Emisor

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, nuestra representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso 179424, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual al 31 de diciembre de 2023, 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 la ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a errores a los inversionistas"

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

Por:_____

Nombre: Aida Ramos García

Cargo: Delegado Fiduciario

Por:_____

Nombre: Jaime Rogelio Ruíz Martínez

Cargo: Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023, 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 estos estados financieros o que los mismos contengan información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria

Por:_____

Nombre: Aida Ramos García

Cargo: Delegado Fiduciario

Por:_____

Nombre: Jaime Rogelio Ruíz Martínez

Cargo: Delegado Fiduciario

"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 anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas"

Por: Ricardo Zúñiga Massieu
VERTEX Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.
Director General

Por: Alfredo Benavides Teobal
VERTEX Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.
Director de Finanzas

Por: Héctor Sosa Herrera
VERTEX Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V.
Director Jurídico

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso 179424 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2023.

EL REPRESENTANTE COMÚN

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

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra:

VTX2CK 15 F/179424 al 31 de diciembre de 2023



_____

Jesús Abraham Cantú Orozco

Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II

(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, e Informe de los auditores independientes del 29 de abril de 2024

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II

(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2023, 2022 y 2021

Contenido Página(s)

Informe de los auditores independientes	1-4
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes a la Asamblea de Tenedores y al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 "IFRS", por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual y que fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría del Fideicomiso, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación *de la inversión en acciones de proyectos a valor razonable*

El Fideicomiso fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 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 del 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.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del Fideicomiso, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes independientes en el mercado a la fecha de valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del Fideicomiso y realizamos lo siguiente:

a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes.

b. Nuestros especialistas internos en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avaluó independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuador independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuador Independiente.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes comprende la información que será incluida en el Reporte Anual (pero no comprende los estados financieros ni nuestro informe de auditoría). Se espera que el Reporte Anual esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

(Continúa)

Deloitte.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los Estados Financieros, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la Otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las IFRSs, y del control interno que la administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento o negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existan otras alternativas realistas.

Los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

(Continúa)



Deloitte.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento o negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

- Evaluamos la presentación en su conjunto de, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2023 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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



C. P. C. Ana Karen Velázquez Monroy

Ciudad de México, México
29 de abril de 2024

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

Activos	**Nota**	**2023**	**2022**	**2021**
Activo circulante:				
Equivalentes de efectivo	5	$ 43,912,851	$ 86,068,535	$ 161,500,561
Depósito en garantía	6	32,820	32,820	32,820
Operadora Hotelera VTX Mita, S.A.P.I. de C.V. (Parte relacionada)		5,665,522	6,493,207	6,880,288
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		97,121,179	87,757,279	76,396,232
Total de activo circulante		146,732,372	180,351,841	244,809,901
Activo a largo plazo:				
Inversión en activos financieros	7	1,926,135,578	1,910,427,238	1,555,501,736
Total de activos		$ 2,072,867,950	$ 2,090,779,079	$ 1,800,311,637
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Otros pasivos y gastos acumulados - Total del pasivo		$ 2,601,165	$ 2,707,336	$ 1,006,431
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	9	$ 2,070,266,785	$ 2,088,071,743	$ 1,799,305,206

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

	Nota	2023	2022	2021
Ingresos:				
Ingresos por intereses		$ 8,473,273	$ 5,800,348	$ 6,004,745
Otros ingresos		-	-	5,931,283
Utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	7	-	237,773,132	-
		8,473,273	243,573,480	11,936,028
Egresos:				
Pérdida neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	7	72,193,060	-	106,104,779
Gastos de administración	10 y 11	50,981,757	68,305,442	68,620,190
Gastos de mantenimiento		9,364,381	4,563,522	11,589,601
Pérdida cambiaria, neta		817,017	811,767	23,007,023
		133,356,215	73,680,731	209,321,593
Aumento (Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ (124,882,942)	$ 169,892,749	$ (197,385,565)

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424
Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

	2023	2022	2021
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al inicio del período	$ 2,088,071,743	$ 1,799,305,206	$ 1,505,986,700
Emisión de certificados bursátiles fiduciarios	107,077,984	118,873,788	490,704,071
(Disminución) Aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	(124,882,942)	169,892,749	(197,385,565)
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al final del período	$ 2,070,266,785	$ 2,088,071,743	$ 1,799,305,206

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

	2023	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ (124,882,942)	$ 169,892,749	$ (197,385,565)
Ajustes por actividades de operación:			
Pérdida (utilidad) neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	72,193,060	(237,773,132)	106,104,779
Disminución en Depósitos en garantía	-	-	160,753,000
Incremento en Partes relacionadas	827,685	387,081	(6,880,288)
Incremento en Inversión en activos financieros	(87,901,399)	(117,152,371)	(561,839,136)
Incremento en Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	(9,363,901)	(11,361,047)	(12,468,784)
(Disminución) Incremento en Otros pasivos y gastos acumulados	(106,171)	1,700,906	139,636
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(149,233,668)	(194,305,814)	(511,576,358)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de certificados bursátiles	106,991,000	118,817,600	490,675,397
Distribución a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios	86,984	56,188	28,674
Flujos netos de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	107,077,984	118,873,788	490,704,071
(Disminución) neto de equivalentes de efectivo	(42,155,684)	(75,432,026)	(20,872,287)
Equivalentes de efectivo al principio del período	86,068,535	161,500,561	182,372,848
Equivalentes de efectivo al final del período	$ 43,912,851	$ 86,068,535	$ 161,500,561

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S. A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y eventos significativos

Con fecha 15 diciembre de 2015, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate II, (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), el cual, tiene como fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025.

Partes en el Fideicomiso -

Fiduciario:	Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
Fideicomitente y Administrador:	Vertex Real Estate Dos, S. A. P. I. de C. V. ("Vertex Re Dos") o (el "Administrador")
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles fiduciarios representados por el Representante Común (los "Tenedores")
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

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 Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, 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 Bosques de Alisos No. 58 Piso Lobby , Col. Bosques de las Lomas, C.P. 05120, Ciudad de México, México.

Certificados Bursátiles Inmobiliarios **-** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que emita el Fiduciario en cumplimiento de este Fideicomiso, tienen las siguientes características:

a. Cada tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato, del Acta de Emisión y del Título, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una llamada de capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos en cláusula 7.1 del contrato de Fideicomiso.

b. Las distribuciones serán realizadas según se establece en la cláusula 7.1 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 establece en la cláusula 10.4 del contrato de Fideicomiso.

c. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios se denominarán en pesos.

d. Todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios vencerán el 23 de diciembre de 2025.

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 inicial y posteriormente, 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 de que 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 conformen la reserva de gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los gastos de mantenimiento del Fideicomiso, y b) los montos que conforme la reserva de administración sean suficientes en todo momento para cubrir la contraprestación por administración, en cada caso, durante la vigencia del contrato.

ii. ***Cuenta para llamadas de Capital*** **-** El Fiduciario mantendrá una cuenta para llamadas de capital en la cual depositará todos los montos derivados de una llamada de capital, los cuales serán utilizados para pagar los gastos de emisión relacionados con dicha llamada de capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la cuenta general o en la cuenta de inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 del contrato de Fideicomiso.

iii. ***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 vehículos 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.

iv. ***Cuenta de flujos*** **-** El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones, y dentro de la cuenta llevar las subcuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del contrato, en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a la Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las desinversiones, según corresponda.

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 10.3 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 a lo siguiente; sea equivalente al 20% de: (i) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (b) anterior y (c) 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 2023, 2022 y 2021, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Fideicomitente y Administrador no ha sido registrada por considerarse poco importante.

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 4.2 (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 4.2 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 4.2 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 11 de diciembre de 2020 en Asamblea de Tenedores se aprobó la propuesta del Administrador para modificar el régimen fiscal actual del Fideicomiso, para convertirlo de un FICAP, a un fideicomiso transparente, trayendo beneficios fiscales tanto para los Tenedores, como para el propio Administrador.

Derivado de lo anterior, se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realicen actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

El Fideicomiso no está obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos del Artículo 13 de la LISR, en la medida que se cumplan los requisitos establecidos en la Fracción I de la Regla 3.1.15 “Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso”, de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a la IAS 1 *Presentación de los estados financieros* y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables	El Grupo ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”. La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

	Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada. La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales, otros eventos o condiciones es por sí misma material. El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.
Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.	El Grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un "cambio en estimación contable" con la definición de "estimación contable". Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Grupo no ha aplicado las siguientes IFRS nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado la siguiente Norma IFRS nueva y modificada que se ha emitido pero que aún no está vigente:

Enmiendas a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*

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, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración del Fideicomiso anticipa que la aplicación de esta enmienda puede tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

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 preparación***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en activos financieros y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. ***Bases de presentación y medición de la inversión en activos financieros***

Los vehículos de inversión o sociedades promovidas son aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Fideicomiso también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

El Fideicomiso cumple con la definición de una "entidad de inversión" conforme la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados"*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito de negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan ni se aplica la IFRS 3 *"Combinación de negocios"* cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir su inversión en sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

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

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%)			Actividad principal	Lugar de negocios
	2023	2022	2021		
Residencial Maranta Dos, S. A. P. I. de C. V. ("Maranta Dos")	87.3	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial	México, Ciudad de México
DGO Guadiana Comercial, S. A. P. I. de C. V. ("DGO Guadiana")	87.3	87.3	87.3	Construcción de un centro comercial	Durango, Durango
Tijuana VRX, S. A. P. I. de C. V. ("Tijuana VRX")	97.0	97.0	97.0	Construcción de un centro comercial	Baja California, Mexicali
Fideicomiso F/3910 ("San Pancho")	53.0	53.0	53.0	Construcción de hotel y desarrollo residencial	Riviera Nayarit
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita)	48.5	48.5	48.5	Servicios de hospedaje	Riviera Nayarit

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 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.

d. ***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.

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.

e. ***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.

f. ***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.

g. ***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.

h. ***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.

i. ***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.

j. ***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.

k. ***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.

l. ***Transacciones en moneda extranjera***

Al preparar los estados financieros de la Entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (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, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio; y
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en los otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del período. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio del día de la transacción.

La moneda funcional y de registro de la Entidad es el peso mexicano.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones 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.

5. Equivalentes de efectivo

	2023	2022	2021
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones a corto plazo	$ 43,912,851	$ 86,068,535	$ 161,500,561

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 de los equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo al contrato del Fideicomiso a través de las siguientes cuentas:

	2023	2022	2021
Cuenta general	$ 1,012,001	$ 925,033	$ 868,709
Cuenta de reserva de gastos	3,216,524	14,916,205	30,877,723
Cuenta de reserva de administración	5,367,830	58,815,211	58,848,232
Cuenta para llamadas de capital	21,928,561	89,086	60,270,931
Cuenta de reserva para gastos especiales	12,387,935	11,323,000	10,634,966
	$ 43,912,851	$ 86,068,535	$ 161,500,561

En el caso de las cuentas de gastos 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 y la cuenta de reserva de gastos especiales es para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones que soliciten los Miembros Independientes del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

6. Depósito en garantía

Corresponde a un depósito realizado a un proveedor del Fideicomiso por la prestación de servicios.

7. Inversión en activos financieros

La inversión en activos financieros es valuada a su valor razonable. Los niveles de valuación se definen como sigue:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.

- Nivel 2 - Entradas diferentes a los precios cotizados del nivel 1, que son observables para los activos y pasivos, ya sean de forma directa (como precios) o indirecta (derivados de los precios).
- Nivel 3 - Entradas a los activos y pasivos que no están basados en información de mercado.

El valor razonable de la inversión en activos financieros que se muestra en la tabla siguiente se han clasificado como Nivel 3, de la jerarquía de valor razonable.

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

La administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de efectivo y otras cuentas por cobrar y distribuciones a los Tenedores se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

La inversión en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre es como sigue:

Inversión en activos financieros	Valor razonable 2023	Valor razonable 2022	Valor razonable 2021
Maranta Dos	$ 212,495,436	$ 218,104,516	$ 228,800,131
DGO Guadiana	218,207,581	208,707,109	185,332,492
Tijuana VRX	484,702,781	484,978,844	484,672,512
Fideicomiso F/3910 (San Pancho)	257,475,136	163,906,679	153,317,328
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita o St. Regis)	753,254,644	834,730,090	503,379,273
	$ 1,926,135,578	$ 1,910,427,238	$ 1,555,501,736

A continuación, se incluye el detalle de las inversiones en activos financieros y sus fines:

i. Durante 2023 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; $13,647,900 en el mes de febrero, $11,349,000 durante el mes de marzo, $6,111,000 en el mes de abril, $9,166,500 en el mes de mayo, $19,788,000 en el mes de agosto y $6,111,000 en el mes de septiembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%

ii. En el mes de julio 2023, el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Maranta Dos, por $21,728,000, con dicho aumento el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.

iii. El 15 de junio de 2021, el Fideicomiso y Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de CV, constituyen en conjunto con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex; la entidad promovida St. Regis, teniendo en esta una participación del 48.5% y habiendo realizado aportaciones de capital al 31 de diciembre de 2023 de $629,712,996.

iv. En julio de 2022 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Tijuana VRX, por $970,000 equivalente a 970,000 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 97.0%.

v. Durante 2022 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; $5,281,650 en el mes de febrero, $6,620,250 durante el mes de marzo, $2,075,000 en el mes de abril, $2,075,800 en el mes de agosto, $1,697,500 en el mes de septiembre, $11,366,460 en el mes de octubre, $2,037,000 en el mes de noviembre y $10,262,600 en el mes de diciembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%

vi. Durante 2021 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; $10,185,000 en el mes de febrero, $6,887,000 durante el mes de mayo, $ 12,610,000 en el mes de junio, $6,790,000 en el mes de agosto, $5,820,000 en el mes de septiembre, $3,395,000 en el mes de octubre, $4,365,000 en el mes de noviembre y $3,880,000 en el mes de diciembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%.

vii. Durante 2020 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; $2,716,000 en el mes de febrero, $1,940,000 durante el mes de marzo, $ 22,213,000 en el mes de junio, $9,894,000 en el mes de agosto, $5,386,000 en el mes de octubre, $8,245,000 en el mes de noviembre y $3,007,000 en el mes de diciembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%.

viii. En el mes de noviembre de 2020, el Fideicomiso realizó una aportación adicional a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $5,914,430, dicha aportación no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%.

ix. El 15 de mayo de 2020, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $2,500,000, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2021, dicho préstamo se capitalizó.

x. En el mes de marzo de 2020, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $2,498,070, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2020, dicho préstamo se capitalizó.

xi. El 28 de marzo de 2019, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $11,404,500, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2021, dicho préstamo se capitalizó.

xii. El 22 de febrero de 2019, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $3,000,000, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2021, dicho préstamo se capitalizó.

xiii. El 13 de marzo de 2019, el Fideicomiso constituye el Fideicomiso F/3910 “San Pancho”, en el cual el Fideicomiso tiene una participación de 48,694,000 partes sociales con valor de $48,694,000, los cuales fueron fondeados en diversos meses de 2019, $10,185,000 en el mes de agosto, $9,215,000 en el mes de octubre, $22,795,000 en el mes de noviembre y $6,499,000 en el mes de diciembre, lo cual representa una participación del 53.0%.

xiv. El 1 de enero de 2019 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Tijuana VRX, por $281,300,000 equivalente a 281,300,000 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 97.0%.

xv. El 7 de mayo de 2018 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Maranta Dos, por $92,262,173 equivalente a 92,262,173 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.

xvi. El 1 de enero de 2018 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $36,064,161 equivalente a 36,064,161 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.

xvii. El 1 de enero de 2018 el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida Tijuana VRX, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 202,730,000 acciones con valor de $202,730,000, lo cual representa una participación del 97.0%.

xviii. Con fecha 22 de mayo de 2017, el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida DGO Guadiana, teniendo en ésta una participación del 87.3% y habiendo realizado una aportación inicial de $144,645,093.

xix. Durante 2017, el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Maranta Dos, por $92,796,293 equivalente a 92, 796,293 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.

xx. El 9 de junio de 2016, el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida Maranta Dos, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 43,650 acciones, con valor de $43,650, lo cual representa una participación del 87.3% y habiendo realizado una aportación adicional de capital de $73,887,884.

Una conciliación del valor razonable de las Sociedades Promovidas al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se muestra a continuación:

	DGO Guadiana	Maranta Dos	Tijuana VRX	San Pancho	St. Regis Punta Mita	Total
Valor razonable de los vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2021	$ 185,332,492	$ 228,800,131	$ 484,672,512	$ 153,317,328	$ 503,379,273	$ 1,555,501,736
Más:						
Adiciones	-	-	970,000	41,417,060	74,765,311	117,152,371
Utilidad (pérdida) neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	23,374,617	(10,695,615)	(663,668)	(30,827,709)	256,585,506	237,773,131
Valor razonable de los vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2022	208,707,109	218,104,516	484,978,844	163,906,679	834,730,090	1,910,427,238
Más:						
Adiciones	-	21,728,000	-	66,173,400	-	87,901,400
Utilidad (pérdida) utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	9,500,472	(27,337,079)	(276,063)	27,395,057	(81,475,447)	(72,193,060)
Valor razonable de los vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2023	$ 218,207,581	$ 212,495,437	$ 484,702,781	$ 257,475,136	$ 753,254,643	$ 1,926,135,578

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 el valor razonable de los activos y pasivos financieros (en particular, las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados):

Sociedades promovidas	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación de los datos de entrada no observables al valor razonable
DGO Guadiana, Maranta Dos y St Regis	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.
Tijuana VRX y San Pancho	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.

8. Instrumentos financieros

Factores de los riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

a. ***Categorías de instrumentos financieros***

	2023	2022	2021
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 43,912,851	$ 86,068,535	$ 161,500,561
Inversión en activos financieros	1,926,135,578	1,910,427,238	1,555,501,736
Total	$ 1,970,048,429	$ 1,996,495,773	$ 1,717,002,297
Pasivos financieros a costo amortizado			
Otros pasivos y gastos acumulados	$ 2,601,165	$ 2,707,337	$ 1,006,431
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	2,070,266,785	2,088,071,743	1,799,305,206
Total	$ 2,072,867,950	$ 2,090,779,080	$ 1,800,311,637

b. ***Valor razonable de los instrumentos financieros***

El valor razonable de los pasivos financieros es medido sobre una base recurrente. La Entidad considera que el importe en libros de los pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables.

	2023	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 2,070,266,785	$ 2,070,266,785

	2022	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 2,088,071,743	$ 2,088,071,743

	2021	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 1,799,305,206	$ 1,799,305,206

c. ***Administración del riesgo de mercado***

En la actualidad, existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que no madure dicho mercado secundario, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los tenedores vendan sus certificados.

d. ***Riesgo de la industria de propiedades de arrendamiento***

El Fideicomiso invierte en negocios que desarrollarán proyectos inmobiliarios de ingresos por arrendamiento. El desarrollo económico y general, así como los cambios estructurales dentro del país son los principales factores que afectan de manera general y 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.

e. ***Riesgo de la industria y del negocio de propiedades residenciales***

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ("INFONAVIT"), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVISSSTE") y la Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF"). Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones, a diversas autoridades, siendo éstas: federales, estatales y municipales; adicionalmente, una de las variables clave a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se llevan a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo, constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos en fomento en fomento a la vivienda y por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de los vehículos de inversión del Fideicomiso.

f. ***Administración 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.

g. ***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.

h. ***Administración del riesgo de liquidez***

En caso de disolución del Fideicomiso, tal como se explica en la Nota 1, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.



Al 31 de diciembre de 2023	Menor de 1 mes	1 mes a 1 año	1 a 5 años	Total
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	$ -	$ 2,601,165	$ -	$ 2,601,165

Al 31 de diciembre de 2022	Menor de 1 mes	1 mes a 1 año	1 a 5 años	Total
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	$ -	$ 2,707,337	$ -	$ 2,707,337

Al 31 de diciembre de 2021	Menor de 1 mes	1 mes a 1 año	1 a 5 años	Total
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	$ -	$ 1,006,431	$ -	$ 1,006,431

9. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El patrimonio legal del Fideicomiso está constituido por el producto de la colocación, la co-inversión del Fideicomitente, costos relacionados con el capital y los resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el patrimonio del Fideicomiso se compone, como sigue:

	2023	2022	2021
CBFIs	113,790,537,785	64,078,860,382	44,611,784,812
Importe	$ 2,492,112,888	$ 2,385,121,889	$ 2,266,304,289

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso. Los precios unitarios de cada una de las emisiones que ha realizado el Fideicomiso se mencionan a continuación.

En el mes de febrero 2023 se realizó el incremento en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $62,274,000 (Sesenta y dos millones doscientos setenta y cuatro mil pesos 00/100 M.N.).

En el mes de junio de 2023 se realizó el incremento en la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios a través de llamada de capital por $44,717,000 (Cuarenta y cuatro millones setecientos diecisiete mil pesos 00/100 M.N.).

En septiembre 2022 se realizó el incremento en la emisión de certificados bursátiles Fiduciarios a través de la llamada de capital por $118,817,600, más intereses por distribuir de $56,188.

En enero y febrero 2021 se realizó el incremento en la emisión de certificados bursátiles Fiduciarios a través de la llamada de capital por $57,036,000 y $433,639,398, respectivamente; más intereses por distribuir de $28,673.

El 14 de agosto de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 725,094,385 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.04 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a $35,404,999.

El 5 de mayo de 2020, el Fideicomiso llevo a cabo una devolución parcial de la llamada de capital realizada el 12 de marzo de 2021 por un total de $335,228,380.

El 12 de marzo de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 5,419,401,296 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.09 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), equivalentes a $529,238,408, incluyendo intereses por distribuir de $5,670,834.

El 11 de febrero de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 194,559,986 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.20 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), equivalentes a $37,999,997.

El 24 de octubre de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 99,327,994 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.39 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs"), equivalentes a $38,799,997.

El 27 de marzo de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 31,237,753 CBFIs, con valor nominal de $0.78 cada uno, equivalentes a $24,404,495.

El 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 179,839,992 CBFIs, con valor nominal de $1.56 cada uno, equivalentes a $280,999,987.

El 26 de septiembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 65,279,992 CBFIs, con valor nominal de $3.13 cada uno, equivalentes a $203,999,975.

El 5 de marzo de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 20,513,592 CBFIs, con valor nominal de $6.25 cada uno, equivalentes a $128,209,950.

Durante 2018, el Fideicomiso emitió un total de 265,633,576 CBFIs, equivalentes a $613,209,912.

El 23 de diciembre de 2015, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 6,092,000 CBFIs con valor nominal de $100 cada uno, la emisión inicial fue por la cantidad de $609,200,000. El monto máximo de la emisión es de $3,046,000,000.

10. Transacciones con partes relacionadas

a. Honorarios de administración

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 23 de diciembre de 2015, el Fideicomiso designó a Vertex Real Estate Dos, como su Administrador con la finalidad de que identifique, proponga y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones. La contraprestación para la Administración durante el periodo de inversión definido en el contrato del Fideicomiso, consistirá en una cantidad equivalente a un doceavo (1/12) del 2% del monto bruto disponible para inversión (monto máximo de inversión), calculada mes a mes, más el IVA aplicable durante el periodo de inversión; y desde la fecha en que termine el periodo de inversión y hasta la fecha de terminación, un doceavo (1/12) del 2% del monto total invertido actual, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; en el entendido, que la contraprestación por administración pagadera trimestralmente al Administrador conforme al presente contrato deberá ser ajustada cada año calendario para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México. El contrato del Administrador establece que podrá dar por terminado los servicios del Administrador por resolución adoptada en una asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una causa de remoción del Administrador. En caso de que se quiera destituir al Administrador sin causa tendrá que ser por una resolución adoptada en una asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% de los Certificados Bursátiles.

b. Al 31 de diciembre, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	2023	2022	2021
Vertex Real Estate Dos			
Honorarios de administración	$ 50,421,757	$ 66,844,961	$ 74,918,228

11. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los gastos de administración se componen principalmente de los honorarios de administración que se mencionan en la Nota 10, dichos importes no incluyen el Impuesto al Valor Agregado.

12. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 29 de abril de 2024, por el Ing. Héctor Sosa Herrera, Socio Director de la entidad, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * * *

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II,

(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, e Informe de los auditores independientes del 25 de mayo de 2023

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II,
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2022, 2021 y 2020

Contenido Página(s)

Informe de los auditores independientes	1-4
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes a la Asamblea de Tenedores y al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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 y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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 "IFRS", por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual y que fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría del Fideicomiso, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación *de la inversión en acciones de proyectos a valor razonable*

El Fideicomiso fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 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 del 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.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del Fideicomiso, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes independientes en el mercado a la fecha de valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del Fideicomiso y realizamos lo siguiente:

a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes.

b. Nuestros especialistas internos en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avaluó independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuador independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuador Independiente.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes comprende la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

(Continúa)

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los Estados Financieros Consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la Otra información, tendríamos que reportar ese hecho.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las IFRSs, y del control interno que la administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento o negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existan otras alternativas realistas.

Los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

(Continúa)

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento o negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

  Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación en su conjunto de, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la misma.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2022 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez

Ciudad de México, México
25 de mayo de 2023

(Concluye)

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En pesos)

Activos	**Nota**	**2022**	**2021**	**2020**
Activo circulante:				
Equivalentes de efectivo	5	$ 86,068,535	$ 161,500,561	$ 182,372,848
Depósito en garantía	6	32,820	32,820	160,785,820
Operadora Hotelera VTX Mita, S.A.P.I. de C.V. (Parte relacionada)		6,493,207	6,880,288	-
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		87,757,279	76,396,232	63,927,448
Total de activo circulante		180,351,841	244,809,901	407,086,116
Activo a largo plazo:				
Inversión en activos financieros	7	1,910,427,238	1,555,501,736	1,099,767,379
Total de activos		$ 2,090,779,079	$ 1,800,311,637	$ 1,506,853,495
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Otros pasivos y gastos acumulados - Total de pasivo circulante		$ 2,707,336	$ 1,006,431	$ 866,795
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	9	$ 2,088,071,743	$ 1,799,305,206	$ 1,505,986,700

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En pesos)

	Nota	2022	2021	2020
Ingresos:				
Ingresos por intereses		$ 5,800,348	$ 6,004,745	$ 14,590,673
Otros ingresos		-	5,931,283	-
Utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	7	237,773,132	-	-
Utilidad cambiaria, neta		-	-	379,935
		243,573,480	11,936,028	14,970,608
Egresos:				
(Utilidad) pérdida neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	7	-	106,104,779	75,116,833
Gastos de administración	10 y 11	68,305,442	68,620,190	73,995,708
Gastos de mantenimiento		4,563,522	11,589,601	25,673,754
Pérdida cambiaria, neta		811,767	23,007,023	-
		73,680,731	209,321,593	174,786,295
Aumento (Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ 169,892,749	$ (197,385,565)	$ (159,815,687)

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En pesos)

	2022	2021	2020
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al inicio del período	$ 1,799,305,206	$ 1,505,986,700	$ 1,392,716,529
Emisión de certificados bursátiles fiduciarios	118,873,788	490,704,071	273,085,858
Aumento (Disminución) en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	169,892,749	(197,385,565)	(159,815,687)
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al final del período	$ 2,088,071,743	$ 1,799,305,206	$ 1,505,986,700

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En pesos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Aumento (Disminución) en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 169,892,749	$ (197,385,565)	$ (159,815,687)
Ajustes por actividades de operación:			
Pérdida (utilidad) neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	(237,773,132)	106,104,779	75,116,833
Disminución (incremento) en Depósitos en garantía	-	160,753,000	(160,785,820)
Incremento en Partes relacionadas	387,081	(6,880,288)	-
Incremento en Inversión en activos financieros	(117,152,371)	(561,839,136)	(64,313,501)
Incremento en Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado	(11,361,047)	(12,468,784)	(14,618,279)
Incremento (disminución) en Otros pasivos y gastos acumulados	1,700,906	139,636	16,044
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(194,305,814)	(511,576,358)	(324,400,410)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de certificados bursátiles	118,817,600	490,675,397	273,085,858
Distribución a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios	56,188	28,674	-
Flujos netos de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	118,873,788	490,704,071	273,085,858
(Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(75,432,026)	(20,872,287)	(51,314,552)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	161,500,561	182,372,848	233,687,400
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ 86,068,535	$ 161,500,561	$ 182,372,848

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y eventos significativos

Con fecha 15 diciembre de 2015, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate II, (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), el cual, tiene como fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025.

Partes en el Fideicomiso -

Fiduciario:	Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
Fideicomitente y Administrador:	Vertex Real Estate Dos, S. A. P. I. de C. V. ("Vertex Re Dos") o (el "Administrador")
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles fiduciarios representados por el Representante Común (los "Tenedores")
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

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 Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, 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.

Certificados Bursátiles Inmobiliarios **-** Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios que emita el Fiduciario en cumplimiento de este Fideicomiso, tienen las siguientes características:

a. Cada tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato, del Acta de Emisión y del Título, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una llamada de capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos en cláusula 7.1 del contrato de Fideicomiso.

b. Las distribuciones serán realizadas según se establece en la cláusula 7.1 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 establece en la cláusula 10.4 del contrato de Fideicomiso.

c. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios se denominarán en pesos.

d. Todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios vencerán el 15 de diciembre de 2025.

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 inicial y posteriormente, 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 de que 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 conformen la reserva de gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los gastos de mantenimiento del Fideicomiso, y b) los montos que conforme la reserva de administración sean suficientes en todo momento para cubrir la contraprestación por administración, en cada caso, durante la vigencia del contrato.

ii. ***Cuenta para llamadas de Capital*** **-** El Fiduciario mantendrá una cuenta para llamadas de capital en la cual depositará todos los montos derivados de una llamada de capital, los cuales serán utilizados para pagar los gastos de emisión relacionados con dicha llamada de capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la cuenta general o en la cuenta de inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 del contrato de Fideicomiso.

iii. ***Cuenta de inversiones*** **-** La cuenta la deberé abrir y mantener el Fiduciario, para que día hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o vehículos 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 transferiré 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.

iv. ***Cuenta de flujos*** **-** El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones, y dentro de la cuenta llevar las sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del contrato, en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a la Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las desinversiones, según corresponda.

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 10.3 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 a lo siguiente; sea equivalente al 20% de: (i) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (b) anterior y (c) 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 2022, 2021 y 2020, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Fideicomitente y Administrador no ha sido registrada por considerarse poco importante.

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 4.2 (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 4.2 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 4.2 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 11 de diciembre de 2020 en Asamblea de Tenedores se aprobó la propuesta del Administrador para modificar el régimen fiscal actual del Fideicomiso, para convertirlo de un FICAP, a un fideicomiso transparente, trayendo beneficios fiscales tanto para los Tenedores, como para el propio Administrador.

Derivado de lo anterior, se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realicen actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

El Fideicomiso no está obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos del Artículo 13 de la LISR, en la medida que se cumplan los requisitos establecidos en la Fracción I de la Regla 3.1.15 “Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso”, de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a la siguiente norma: IFRS 9 Instrumentos Financieros La modificación aclara que en la aplicación de la prueba del ‘10%’ para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o por el prestamista en beneficio de otro.

Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	*Revelación de las políticas contables*
Enmiendas a la IAS 8	*Definición de las estimaciones contables*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Entidad en períodos futuros.

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB esta actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

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 preparación*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en activos financieros y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. ***Bases de presentación y medición de la inversión en activos financieros***

Los vehículos de inversión o sociedades promovidas son aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Fideicomiso también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

El Fideicomiso cumple con la definición de una "entidad de inversión" conforme la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados"*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito de negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan ni se aplica la IFRS 3 *"Combinación de negocios"* cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir su inversión en sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

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

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	**Participación en el capital contable (%)**			**Actividad principal**	**Lugar de negocios**
	2022	**2021**	**2020**		
Residencial Maranta Dos, S. A. P. I. de C. V. ("Maranta Dos")	87.3	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial	México, Ciudad de México
DGO Guadiana Comercial, S. A. P. I. de C. V. ("DGO Guadiana")	87.3	87.3	87.3	Construcción de un centro comercial	Durango, Durango
Tijuana VRX, S. A. P. I. de C. V. ("Tijuana VRX")	97.0	97.0	97.0	Construcción de un centro comercial	Baja California, Mexicali

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	Participación en el capital contable (%) 2022	2021	2020	Actividad principal	Lugar de negocios
Fideicomiso F/3910 ("San Pancho")	53.0	53.0	53.0	Construcción de hotel y desarrollo residencial	Riviera Nayarit
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita)	48.5	48.5	-	Servicios de hospedaje	Riviera Nayarit

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 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.

d. ***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.

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.

e. ***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.

f. ***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.

g. ***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.

h. ***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

i. ***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.

j. ***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.

k. ***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.

l. ***Transacciones en moneda extranjera***

Al preparar los estados financieros de la Entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (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, excepto cuando surgen por:

- Diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tipo de cambio; y
- Diferencias en tipo de cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar a una operación extranjera cuya liquidación no está planeada ni es posible realizar el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación extranjera), las cuales se reconocen inicialmente en los otros resultados integrales y se reclasifican desde el capital contable a resultados en reembolso de las partidas monetarias.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos en moneda extranjera de la Entidad se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del período. Las partidas de ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio del día de la transacción.

La moneda funcional y de registro de la Entidad es el peso mexicano.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones 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.

5. Equivalentes de efectivo

	2022	2021	2020
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones a corto plazo	$ 86,068,535	$ 161,500,561	$ 182,372,848

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 y equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo al contrato del Fideicomiso a través de las siguientes cuentas:

	2022	2021	2020
Cuenta general	$ 925,033	$ 868,709	$ 840,034
Cuenta de reserva de gastos	14,916,205	30,877,723	6,497,547
Cuenta de reserva de administración	58,815,211	58,848,232	131,832,990
Cuenta para llamadas de capital	89,086	60,270,931	32,918,394
Cuenta de reserva para gastos especiales	11,323,000	10,634,966	10,283,883
	$ 86,068,535	$ 161,500,561	$ 182,372,848

En el caso de las cuentas de gastos 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 y la cuenta de reserva de gastos especiales es para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones que soliciten los Miembros Independientes del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

6. Depósito en garantía

Corresponde a un depósito de seriedad para realizar la adquisición de un nuevo activo Hotelero que se encuentra en la Riviera Nayarita, dicha adquisición, fue concretada en 2021 y actualmente forma parte del portafolio.

7. Inversión en activos financieros

La inversión en activos financieros es valuada a su valor razonable. Los niveles de valuación se definen como sigue:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Entradas diferentes a los precios cotizados del nivel 1, que son observables para los activos y pasivos, ya sean de forma directa (como precios) o indirecta (derivados de los precios).
- Nivel 3 - Entradas a los activos y pasivos que no están basados en información de mercado.

El valor razonable de la inversión en activos financieros que se muestra en la tabla siguiente se han clasificado como Nivel 3, de la jerarquía de valor razonable.

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

La administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de efectivo y otras cuentas por cobrar y distribuciones a los Tenedores se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

La inversión en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre es como sigue:

Inversión en activos financieros	Valor razonable 2022	Valor razonable 2021	Valor razonable 2020
Maranta Dos	$ 218,104,516	$ 228,800,131	$ 234,237,539
DGO Guadiana	208,707,109	185,332,492	278,657,682
Tijuana VRX	484,978,844	484,672,512	485,063,856
Fideicomiso F/3910 (San Pancho)	163,906,679	153,317,328	101,808,302
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita o St Regis)	834,730,090	503,379,273	-
	$ 1,910,427,238	$ 1,555,501,736	$ 1,099,767,379

A continuación, se incluye el detalle de las inversiones en activos financieros y sus fines:

i. El 30 de septiembre de 2022, el Fideicomiso y Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de CV, constituyen en conjunto con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex; la entidad promovida St Regis, teniendo en esta una participación del 48.5% y habiendo realizado aportaciones de capital al 31 de diciembre de 2022 de $74,765,311 y 2021 de $69,712,996 y $507,907,137, respectivamente.

ii. Durante 2020 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; $2,716,000 en el mes de febrero, $1,940,000 durante el mes de marzo, $ 22,213,000 en el mes de junio, $9,894,000 en el mes de agosto, $5,386,000 en el mes de octubre, $8,245,000 en el mes de noviembre y $3,007,000 en el mes de diciembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%.

iii. El 15 de mayo de 2020, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $2,500,000, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2020, dicho préstamo se capitalizó.

iv. El 28 de marzo de 2019, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $11,404,500, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2020, dicho préstamo se capitalizó.

v. El 22 de febrero de 2019, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $3,000,000, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2020, dicho préstamo se capitalizó.

vi. El 13 de marzo de 2019, el Fideicomiso constituye el Fideicomiso F/3910 “San Pancho”, en el cual el Fideicomiso tiene una participación de 48,694,000 partes sociales con valor de $48,694,000, los cuales fueron fondeados en diversos meses de 2019, $10,185,000 en el mes de agosto, $9,215,000 en el mes de octubre, $22,795,000 en el mes de noviembre y $6,499,000 en el mes de diciembre, lo cual representa una participación del 53.0%.El 13 de marzo de 2019, el Fideicomiso constituye el Fideicomiso F/3910 “San Pancho”, en el cual el Fideicomiso tiene una participación de 48,694,000 partes sociales con valor de $48,694,000, los cuales fueron fondeados en diversos meses de 2019, $10,185,000 en el mes de agosto, $9,215,000 en el mes de octubre, $22,795,000 en el mes de noviembre y $6,499,000 en el mes de diciembre, lo cual representa una participación del 53.0%.

vii. El 1 de enero de 2019 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Tijuana VRX, por $281,300,000 equivalente a 281,300,000 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 97.0%.

viii. El 7 de mayo de 2018 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Maranta Dos, por $92,262,173 equivalente a 92,262,173 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.

ix. El 1 de enero de 2018 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $36,064,161 equivalente a 36,064,161 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.

x. El 1 de enero de 2018 el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida Tijuana VRX, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 202,730,000 acciones con valor de $202,730,000, lo cual representa una participación del 97.0%.

xi. El 9 de junio de 2016, el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida Maranta Dos, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 43,650 acciones, con valor de $43,650, lo cual representa una participación del 87.3% y habiendo realizado una aportación adicional de capital de $73,887,884.

Una conciliación del valor razonable de las Sociedades Promovidas al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	DGO Guadiana	Maranta Dos	Tijuana VRX	San Pancho	St. Regis Punta Mita	Total
Valor razonable de los vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2020	$ 278,657,682	$ 234,237,539	$ 485,063,856	$ 101,808,302	$ -	$ 1,099,767,379
Más:						
Adiciones	-	-	-	53,932,000	507,907,136	561,839,136
Utilidad (pérdida) neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	(93,325,190)	(5,437,408)	(391,344)	(2,422,974)	(4,527,863)	(106,104,779)
Valor razonable de los vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2021	$ 185,332,492	$ 228,800,131	$ 484,672,512	$ 153,317,328	$ 503,379,273	$ 1,555,501,736
Más:						
Adiciones	$ -	$ -	$ 970,000	$ 41,417,060	$ 74,765,311	$ 117,152,371
Utilidad (pérdida) utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	23,374,617	(10,695,615)	(663,668)	(30,827,709)	256,585,506	237,773,131
Valor razonable de los vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2022	$ 208,707,109	$ 218,104,516	$ 484,978,844	$ 163,906,679	$ 834,730,090	$ 1,910,427,238

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 el valor razonable de los activos y pasivos financieros (en particular, las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados):

Sociedades promovidas	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación de los datos de entrada no observables al valor razonable
DGO Guadiana	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.
Maranta Dos, Tijuana VRX San Pancho y St Regis	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.

8. Instrumentos financieros

Factores de los riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

a. ***Categorías de instrumentos financieros***

	2022	2021	2020
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 86,068,535	$ 161,500,561	$ 182,372,848
Inversión en activos financieros	1,910,427,238	1,555,501,736	1,099,767,379
Total	$ 1,996,495,773	$ 1,717,002,297	$ 1,282,140,227

	2022	2021	2020
Pasivos financieros a costo amortizado			
Otros pasivos y gastos acumulados	$ 2,707,337	$ 1,006,431	$ 866,795
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 2,088,071,743	$ 1,799,305,206	$ 1,505,986,700

b. ***Valor razonable de los instrumentos financieros***

El valor razonable de los pasivos financieros es medido sobre una base recurrente. La Entidad considera que el importe en libros de los pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables.

	2022	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 2,088,071,743	$ 2,088,071,743

	2021	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 1,799,305,206	$ 1,799,305,206

	2020	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 1,505,986,700	$ 1,505,986,700

c. ***Administración del riesgo de mercado***

En la actualidad, existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que no madure dicho mercado secundario, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los tenedores vendan sus certificados.

d. ***Riesgo de la industria de propiedades de arrendamiento***

El Fideicomiso invierte en negocios que desarrollarán proyectos inmobiliarios de ingresos por arrendamiento. El desarrollo económico y general, así como los cambios estructurales dentro del país son los principales factores que afectan de manera general y 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.

e. ***Riesgo de la industria y del negocio de propiedades residenciales***

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ("INFONAVIT"), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ("FOVISSSTE") y la Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF"). Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones, a diversas autoridades, siendo éstas: federales, estatales y municipales; adicionalmente, una de las variables clave a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se llevan a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo, constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos en fomento en fomento a la vivienda y por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de los vehículos de inversión del Fideicomiso.

f. ***Administración 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.

g. ***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.

h. ***Administración del riesgo de liquidez***

En caso de disolución del Fideicomiso, tal como se explica en la Nota 1, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2022	**Menor de 1 mes**	**1 mes a 1 año**	**1 a 5 años**	**Total**
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	$ -	$ 2,707,337	$ -	$ 2,707,337

Al 31 de diciembre de 2021	Menor de 1 mes	1 mes a 1 año	1 a 5 años	Total
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	$ -	$ 1,006,431	$ -	$ 1,006,431

Al 31 de diciembre de 2020	Menor de 1 mes	1 mes a 1 año	1 a 5 años	Total
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	$ -	$ 866,795	$ -	$ 866,795

9. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El patrimonio legal del Fideicomiso está constituido por el producto de la colocación, la co-inversión del Fideicomitente, costos relacionados con el capital y los resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, el patrimonio del Fideicomiso se compone, como sigue:

	2022	2021	2020
CBFIs	64,078,860,382	44,611,784,812	6,751,850,969
Importe	$ 2,385,121,889	$ 2,266,304,289	$ 1,775,628,892

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso. Los precios unitarios de cada una de las emisiones que ha realizado el Fideicomiso se mencionan a continuación.

En septiembre 2022 se realizó el incremento en la emisión de certificados bursátiles Fiduciarios a través de la llamada de capital por $118,817,600, más intereses por distribuir de $56,188.

En enero y febrero 2021 se realizó el incremento en la emisión de certificados bursátiles Fiduciarios a través de la llamada de capital por $57,036,000 y $433,639,398, respectivamente; más intereses por distribuir de $28,673.

El 14 de agosto de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 725,094,385 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.04 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a $35,404,999.

El 5 de mayo de 2020, el Fideicomiso llevo a cabo una devolución parcial de la llamada de capital realizada el 12 de marzo de 2020 por un total de $335,228,380.

El 12 de marzo de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 5,419,401,296 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.09 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a $529,238,408, incluyendo intereses por distribuir de $5,670,834.

El 11 de febrero de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 194,559,986 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.20 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a $37,999,997.

El 24 de octubre de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 99,327,994 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.39 cada uno, conocidos como Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”), equivalentes a $38,799,997.

El 27 de marzo de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 31,237,753 CBFIs, con valor nominal de $0.78 cada uno, equivalentes a $24,404,495.

El 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 179,839,992 CBFIs, con valor nominal de $1.56 cada uno, equivalentes a $280,999,987.

El 26 de septiembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 65,279,992 CBFIs, con valor nominal de $3.13 cada uno, equivalentes a $203,999,975.

El 5 de marzo de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 20,513,592 CBFIs, con valor nominal de $6.25 cada uno, equivalentes a $128,209,950.

Durante 2018, el Fideicomiso emitió un total de 265,633,576 CBFIs, equivalentes a $613,209,912.

El 23 de diciembre de 2015, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 6,092,000 CBFIs con valor nominal de $100 cada uno, la emisión inicial fue por la cantidad de $609,200,000. El monto máximo de la emisión es de $3,046,000,000.

10. Transacciones con partes relacionadas

a. Honorarios de administración

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 23 de diciembre de 2015, el Fideicomiso designó a Vertex Real Estate Dos, como su Administrador con la finalidad de que identifique, proponga y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones. La contraprestación para la Administración durante el periodo de inversión definido en el contrato del Fideicomiso, consistirá en una cantidad equivalente a un doceavo (1/12) del 2% del monto bruto disponible para inversión (monto máximo de inversión), calculada mes a mes, más el IVA aplicable durante el periodo de inversión; y desde la fecha en que termine el periodo de inversión y hasta la fecha de terminación, un doceavo (1/12) del 2% del monto total invertido actual, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; en el entendido, que la contraprestación por administración pagadera trimestralmente al Administrador conforme al presente contrato deberá ser ajustada cada año calendario para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México. El contrato del Administrador establece que podrá dar por terminado los servicios del Administrador por resolución adoptada en una asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una causa de remoción del Administrador. En caso de que se quiera destituir al Administrador sin causa tendrá que ser por una resolución adoptada en una asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% de los Certificados Bursátiles.

b. Al 31 de diciembre, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	2022	2021	2020
Vertex Real Estate Dos			
Honorarios de administración	$ 66,844,961	$ 74,918,228	$ 67,514,190
Operadora Hotelera VTX Mita, S.A.P.I. de C.V.			
Reembolso de gastos preoperativos	$ -	$ -	$ 5,931,283

11. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, los gastos de administración se componen principalmente de los honorarios de administración que se mencionan en la Nota 10, dichos importes no incluyen el Impuesto al Valor Agregado.

12. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de mayo de 2023, por el Director de Finanzas, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

* * * * * *

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II,

(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, e Informe de los auditores independientes del 3 de mayo de 2021

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II,
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2021, 2020 y 2019

Contenido Página(s)

Informe de los auditores independientes	1-4
Estados de posición financiera	5
Estados de resultados	6
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505, piso 28
Colonia Cuauhtémoc
06500 Ciudad de México
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de los auditores independientes a la Asamblea de Tenedores y al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, 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 No. F/179424 Vertex Real Estate Fondo II (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria) al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, 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 "IFRS", por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría ("NIA"). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores ("Código de Ética del IESBA") y con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros de conformidad con el Código de Ética emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos ("Código de Ética del IMCP"), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

(Continúa)

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual y que fueron seleccionados de aquellos comunicados a la Administración y al Comité de Auditoría del Fideicomiso, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación *de la inversión en acciones de proyectos a valor razonable*

El Fideicomiso fue constituido para dedicarse a la identificación y ejecución de transacciones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar proyectos inmobiliarios por su cuenta, esta actividad cumple con la definición de "Entidad de Inversión" conforme la NIIF 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 del 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.

Por lo anterior existe el riesgo de que los cambios en el valor razonable de los activos financieros no se reconozcan correctamente en los estados financieros del Fideicomiso, y que su valor asignado no represente el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes independientes en el mercado a la fecha de valuación.

Nuestra revisión incluyó procedimientos de auditoría relacionados con la lectura y entendimiento de los avalúos proporcionados por la administración del Fideicomiso y realizamos lo siguiente:

a. Revisamos que la asignación de precios fuera realizada por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso; verificamos que dichos valuadores contaran con todas los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes.

b. Nuestros especialistas internos en valuaciones de valor razonable nos asistieron en la evaluación independiente de las tasas de descuento y metodologías utilizadas en la preparación de los modelos de valuación, se verificaron los insumos utilizados en la determinación del avaluó independiente verificamos la razonabilidad de los supuestos empleados para preparar las proyecciones, se re computaron los cálculos realizados por el valuador independiente y se retó la tasa de descuento utilizada, así como se indagó la independencia del Valuador Independiente.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron satisfactorios.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprende la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones ("las Disposiciones"). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

(Continúa)

Nuestra opinión de los estados financieros no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, consideraremos si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar ese hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del mismo, requerida por el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las IFRSs, y del control interno que la administración del Fideicomiso considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento o negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no existan otras alternativas realistas.

Los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

(Continúa)

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento o negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

  Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

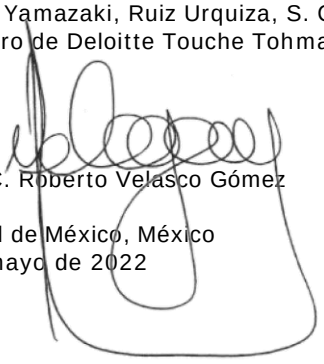
- Evaluamos la presentación en su conjunto de, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, la planeación, alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la misma.

También proporcionamos a los responsables del gobierno corporativo del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio 2021 y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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



C. P. C. Roberto Velasco Gómez

Ciudad de México, México
3 de mayo de 2022

(Concluye)

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En pesos)

Activos	**Nota**	**2021**	**2020**	**2019**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$ 161,500,561	$ 182,372,848	$ 233,687,400
Depósito en garantía	6	32,820	160,785,820	-
Operadora Hotelera VTX Mita, S.A.P.I. de C.V. (Parte relacionada)		6,880,288	-	-
Impuestos por recuperar		76,396,232	63,927,448	49,309,169
Total de activo circulante		244,809,901	407,086,116	282,996,569
Activo a largo plazo:				
Inversión en activos financieros	7	1,555,501,736	1,099,767,379	1,110,570,711
Total de activos		$ 1,800,311,637	$ 1,506,853,495	$ 1,393,567,280
Pasivo				
Pasivo circulante:				
Otros pasivos y gastos acumulados - Total de pasivo circulante		$ 1,006,431	$ 866,795	$ 850,751
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	9	$ 1,799,305,206	$ 1,505,986,700	$ 1,392,716,529

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En pesos)

	Nota	2021	2020	2019
Ingresos:				
Ingresos por intereses		$ 6,004,745	$ 14,590,673	$ 20,574,379
Otros ingresos		5,931,283	-	1,657,070
Utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	7	-	-	150,357,564
Utilidad cambiaria, neta		-	379,935	-
		11,936,028	14,970,608	172,589,013
Egresos:				
Pérdida neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	7	106,104,779	75,116,833	-
Gastos de administración	10 y 11	68,620,190	73,995,708	71,924,199
Gastos de mantenimiento		11,589,601	25,673,754	9,101,548
Pérdida cambiaria, neta		23,007,023	-	-
		209,321,593	174,786,295	81,025,747
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios		$ (197,385,565)	$ (159,815,687)	$ 91,563,266

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424
Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En pesos)

	2021	2020	2019
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al inicio del período	$ 1,505,986,700	$ 1,392,716,529	$ 1,237,948,771
Emisión de certificados bursátiles fiduciarios	490,704,071	273,085,858	63,204,492
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	(197,385,565)	(159,815,687)	91,563,266
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios al final del período	$ 1,799,305,206	$ 1,505,986,700	$ 1,392,716,529

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En pesos)

	2021	2020	2019
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Disminución) aumento en activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ (197,385,565)	$ (159,815,687)	$ 91,563,266
Ajustes por actividades de operación:			
Pérdida (utilidad) neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	106,104,779	75,116,833	(150,357,564)
Disminución (incremento) en Depósitos en garantía	160,753,000	(160,785,820)	-
Incremento en Partes relacionadas	(6,880,288)	-	-
Incremento en Inversión en activos financieros	(561,839,136)	(64,313,501)	(344,398,500)
Incremento en Impuestos por recuperar y otros	(12,468,784)	(14,618,279)	(12,301,511)
Incremento (disminución) en Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	139,636	16,044	(20,443)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(511,576,358)	(324,400,410)	(415,514,752)
Actividades de financiamiento:			
Emisión de certificados bursátiles	490,675,397	273,085,858	63,204,492
Distribución a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios	28,674	-	-
Flujos netos de efectivo obtenido de actividades de financiamiento	490,704,071	273,085,858	63,204,492
(Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(20,872,287)	(51,314,552)	(352,310,260)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	182,372,848	233,687,400	585,997,660
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	$ 161,500,561	$ 182,372,848	$ 233,687,400

Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate Fondo II
(Banco Nacional de México, Institución de Banco Múltiple integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria)

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019
(En pesos)

1. Naturaleza del Fideicomiso y eventos significativos

Con fecha 15 diciembre de 2015, se celebró el Contrato de Fideicomiso Irrevocable Número F/179424 Vertex Real Estate II, (Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria (el "Fiduciario"), el cual, tiene como fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2025.

Partes en el Fideicomiso -

Fiduciario:	Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria
Fideicomitente y Administrador:	Vertex Real Estate Dos, S. A. P. I. de C. V. ("Vertex Re Dos") o (el "Administrador")
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los tenedores de los Certificados Bursátiles fiduciarios representados por el Representante Común (los "Tenedores")
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

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 Banco Nacional de México, S.A., integrante de Grupo Financiero Banamex, 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.



Certificados Bursátiles Fiduciarios - Los Certificados Bursátiles Fiduciarios que emita el Fiduciario en cumplimiento de este Fideicomiso, tienen las siguientes características:

a. Cada tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato, del Acta de Emisión y del Título, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una llamada de capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos en cláusula 7.1 del contrato de Fideicomiso.

b. Las distribuciones serán realizadas según se establece en la cláusula 7.1 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 establece en la cláusula 10.4 del contrato de Fideicomiso.

c. Los Certificados Bursátiles Fiduciarios se denominarán en pesos.

d. El valor nominal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios será conforme a cada emisión.

e. Todos los Certificados Bursátiles Fiduciarios vencerán el 15 de diciembre de 2025.

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 inicial y posteriormente, 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 de que 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 conformen la reserva de gastos sean suficientes en todo momento para cubrir los gastos de mantenimiento del Fideicomiso, y b) los montos que conforme la reserva de administración sean suficientes en todo momento para cubrir la contraprestación por administración, en cada caso, durante la vigencia del contrato.

ii. ***Cuenta para llamadas de Capital -*** El Fiduciario mantendrá una cuenta para llamadas de capital en la cual depositará todos los montos derivados de una llamada de capital, los cuales serán utilizados para pagar los gastos de emisión relacionados con dicha llamada de capital; en el entendido, que el remanente deberá ser depositado por el Fiduciario en la cuenta general o en la cuenta de inversiones conforme a los términos que se describen en la Cláusula 10.3 del contrato de Fideicomiso.

iii. ***Cuenta de inversiones -*** La cuenta la deberé abrir y mantener el Fiduciario, para que día hábil inmediato anterior a la fecha en que el Fideicomiso deba realizar un desembolso o pago con respecto de una Sociedad Promovida o vehículos 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 transferiré 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.

iv. ***Cuenta de flujos -*** El Fiduciario depositará en la cuenta de flujos todos los flujos que reciba de las inversiones, y dentro de la cuenta llevar las sub-cuentas a que se refiere la Cláusula 4.4 del contrato, en las que el Fiduciario registrará los dividendos que reciba, los intereses que reciba por los financiamientos otorgados a la Sociedades Promovidas, y las ganancias que se obtengan por las desinversiones, según corresponda.

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 10.3 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 a lo siguiente; sea equivalente al 20% de: (i) los recursos que hayan recibido los Tenedores conforme al inciso (b) anterior y (c) 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 2021, 2020 y 2021, la obligación del pasivo por desempeño acumulada al Fideicomitente y Administrador no ha sido registrada por considerarse poco importante.

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 4.2 (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 4.2 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 4.2 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 11 de diciembre de 2020 en Asamblea de Tenedores se aprobó la propuesta del Administrador para modificar el régimen fiscal actual del Fideicomiso, para convertirlo de un FICAP, a un fideicomiso transparente, trayendo beneficios fiscales tanto para los Tenedores, como para el propio Administrador.

Derivado de lo anterior, se pretende que el Fideicomiso califique como un fideicomiso a través del cual no se realicen actividades empresariales, por lo que los Tenedores tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (LISR) para cada uno de ellos, respecto de todos los ingresos que obtengan a través del Fideicomiso, tal como si los percibieran de manera directa, aun cuando el Fideicomiso no hubiera distribuido los ingresos a los Tenedores.

El Fideicomiso no está obligado a cumplir con las obligaciones de carácter fiscal que serían aplicables a un fideicomiso considerado como empresarial para efectos fiscales, en términos del Artículo 13 de la LISR, en la medida que se cumplan los requisitos establecidos en la Fracción I de la Regla 3.1.15 “Supuestos en que no se realizan actividades empresariales a través de un fideicomiso”, de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente en 2020.

Eventos relevantes

- El 15 de junio de 2021, el Fideicomiso y Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de CV, constituyen en conjunto con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex; la entidad promovida St Regis, teniendo en esta una participación del 48.5% y habiendo realizado aportaciones de capital al 31 de diciembre de 2021 de $507,907,137.

- Durante 2020 y 2021, diversas industrias han sido afectadas por el COVID-19, por lo que el gobierno permitió la operación con restricciones en diversos sectores como el la construcción, restaurantero, centros comerciales y cines, entre otros. 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 de la industria de bienes raíces contemplan un horizonte de desarrollo en el mediano y largo plazo, por lo que la administración del F/ 179424 ha contado con la oportunidad de afinar la estrategia para los proyectos de Residencial Maranta II y el Fideicomiso Irrevocable de Administración 3910 (San Pancho) y DGO Guadiana, así como para cada uno de sus componentes, tanto residencial, comercial y el desarrollo hotelero.

  Pese a que las inversiones del Fideicomiso 179424 han sido afectadas por las condiciones actuales, la postura del Fideicomiso respecto al ciclo económico es optimista en sus inversiones dado que aún no se ha iniciado su construcción y, al ubicarse en el proceso de planeación y desarrollo, es posible redireccionar la finalidad de los proyectos. Se planea que los proyectos concluyan su construcción durante 2023 y 2024 respectivamente.

  La Administración del Fideicomiso considera que, como se menciona anteriormente, la pandemia ha tenido un impacto importante en la definición del concepto de los proyectos Residencial Maranta II y el Fideicomiso Irrevocable de Administración 3910 (San Pancho), al encontrarse estos en una etapa de 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.

  En el caso de Tijuana VRX la cual es una entidad que a su vez otorga un crédito Mezzanie, los impactos que se tuvieron son mínimos ya que ese crédito se ocupó para un centro comercial el cual aún se encuentra en su fase final de desarrollo y la comercialización del mismo disminuyo durante el pico de la pandemia dado que los posibles arrendatarios no tenían certidumbre para la expansión de sus negocios.

  Para el caso de DGO Guadiana la cual es la entidad que se dedica a operar el centro comercial, los impactos que se tuvieron al tener que cerrar el centro comercial fue la creación de acuerdos para el pago de las rentas con los arrendatarios según la situación de cada uno ellos, buscando evitar la terminación anticipada de sus contratos. La actividad del centro comercial ha sido bajo disposiciones de las autoridades.

  En el Fideicomiso Irrevocable de Administración 4434 (Hotel San Regis Punta Mita) en este proyecto que se adquirió durante el 2021 la administración considero, que al ser uno de los activos de mayor recuperación no se tendría contratiempos en la operación del Hotel lo cual fue satisfactorio ya que se tuvo una ocupación aceptable y considera que seguirá teniendo un buen crecimiento durante el 2022.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia

Fase 1 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia*: *Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7*. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

Fase 2 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16.* Adoptar estas modificaciones permite que el Fideicomiso refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como "tasa libre de riesgo" o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. el Fideicomiso no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La aplicación de dicha norma no tuvo impacto en el Fideicomiso, debido a que no maneja instrumentos con dichas características.

Impacto inicial por las Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 después del 30 de junio de 2021, enmienda a la IFRS 16

En el año anterior, el Fideicomiso adoptó anticipadamente *Concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19 (enmienda a la IFRS 16)* que provee recursos prácticos para la contabilidad de las concesiones para los arrendatarios como una consecuencia directa del COVID-19, introduciendo un expediente práctico a la IFRS 16.

En marzo de 2021, el IASB emitió *Concesiones de Renta relacionadas a COVID-19 después del 30 de junio de 2021 (enmienda a la IFRS 16).* Cuando el IASB publicó las modificaciones a la IFRS 16 en mayo de 2020, se le permitió al arrendador aplicar el expediente práctico de la concesión de rentas para cualquier reducción en el pago de arrendamientos afectando los pagos originales antes o al 30 de junio de 2021. Debido a la naturaleza de la pandemia por COVID-19, la modificación extendía un expediente práctico para aplicar esos pagos originales antes o al 30 de junio de 2022.

En el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo 2021) de forma anticipada a la fecha de vigencia.

La entrada en vigor de dichas normas no tuvo impacto importante en el Fideicomiso.

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 17	*Contratos de Seguro*
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*
Modificaciones a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Modificaciones a IFRS 3	Referencias al marco conceptual
Modificaciones a IAS 16	*Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados*
Modificaciones a IAS 37	*Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato*
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	*Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura*
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	*Revelación de las políticas contables*
Modificaciones a la IAS 8	*Definición de las estimaciones contables*
Modificaciones a la IAS 12	*Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de el Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a IAS Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al *Marco Conceptual* 2018 en lugar del *Marco* de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 *Gravámenes*, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el *Marco Conceptual*) al mismo tiempo o anticipadamente.

Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. El Fideicomiso mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 *Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a IAS 37 - Contratos Onerosos - Costos por Cumplir un Contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten en los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales el Fideicomiso no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del periodo anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020

Las *Modificaciones Anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

IFRS 1 *Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera* – Sin impacto en el Fideicomiso.

IFRS 9 *Instrumentos Financieros*

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

IFRS 16 *Arrendamientos*

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.



IAS 41 *Agricultura – Sin impacto en el Fideicomiso*

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2022, con opción de adopción inicial.

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los "4 pasos del proceso de materialidad" descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre".

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.

- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.



Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:
- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos.
- Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo.
- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

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 preparación***

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por la inversión en activos financieros y los activos netos atribuibles a los Fideicomisarios que se valúan a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

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

ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;
- Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3 Considera datos de entrada no observables.

c. ***Bases de presentación y medición de la inversión en activos financieros***

Los vehículos de inversión o sociedades promovidas son aquellas entidades (incluyendo entidades de propósito específico) sobre las cuales el Fideicomiso tiene el poder para decidir las políticas operativas y financieras. Generalmente, en estas entidades, el Fideicomiso es propietario de más de la mitad de las acciones con derecho de voto. Asimismo, al evaluar si el Fideicomiso controla a una entidad, la existencia y efectos de derechos de votos potenciales que son actualmente ejercibles o convertibles fueron considerados. El Fideicomiso también evalúa la existencia de control en los casos en que no tiene más del 50% del derecho de voto, pero puede decidir las políticas financieras y de operación ejerciendo control.

El Fideicomiso cumple con la definición de una "entidad de inversión" conforme la IFRS 10, "*Estados Financieros Consolidados"*, la cual establece que una entidad de inversión es aquella que cumple con las siguientes características: i) obtiene fondos de uno o más inversionistas con el fin de proporcionarles servicios de administración de inversiones, ii) tiene el compromiso hacia su inversionista o inversionistas de que el propósito de negocio es invertir los fondos exclusivamente para retornos de capital, ingresos por inversiones, o ambos, iii) mide y evalúa el desempeño de sustancialmente todas sus inversiones en base al valor razonable. Consecuentemente, las inversiones en entidades promovidas en las que el Fideicomiso ejerce control no se consolidan ni se aplica la IFRS 3 *"Combinación de negocios"* cuando se obtiene control en otras entidades; en vez de ello, debe medir su inversión en sus activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

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

Sociedades Promovidas/Vehículos de Inversión	**Participación en el capital contable (%)**			**Actividad principal**	**Lugar de negocios**
	2021	**2020**	**2019**		
Residencial Maranta Dos, S. A. P. I. de C. V. ("Maranta Dos")	87.3	87.3	87.3	Construcción de desarrollo residencial	México, Ciudad de México
DGO Guadiana Comercial, S. A. P. I. de C. V. ("DGO Guadiana")	87.3	87.3	87.3	Construcción de un centro comercial	Durango, Durango
Tijuana VRX, S. A. P. I. de C. V. ("Tijuana VRX")	97.0	97.0	97.0	Construcción de un centro comercial	Baja California, Mexicali
Fideicomiso F/3910 ("San Pancho")	53.0	53.0	53.0	Construcción de hotel y desarrollo residencial	Riviera Nayarit
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita)	48.5	-	-	Servicios de hospedaje	Riviera Nayarit

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 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.

d. ***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.

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.



e. ***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.

f. ***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.

g. ***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.

h. ***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 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 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. 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.

i. ***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.

j. ***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.

k. ***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

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones 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.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2021	2020	2019
Equivalentes de efectivo:			
Inversiones a corto plazo	$ 161,500,561	$ 182,372,848	$ 233,687,400

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 y equivalentes de efectivo es controlado de acuerdo al contrato del Fideicomiso a través de las siguientes cuentas:

	2021	2020	2019
Cuenta general	$ 868,709	$ 840,034	$ 42,499
Cuenta de reserva de gastos	30,877,723	6,497,547	41,584,219
Cuenta de reserva de administración	58,848,232	131,832,990	181,397,431
Cuenta para llamadas de capital	60,270,931	32,918,394	834,794
Cuenta de reserva para gastos especiales	10,634,966	10,283,883	9,828,457
	$ 161,500,561	$ 182,372,848	$ 233,687,400

En el caso de las cuentas de gastos 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 y la cuenta de reserva de gastos especiales es para el pago de gastos y costos derivados de la realización de auditorías y revisiones que soliciten los Miembros Independientes del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores.

6. Depósito en garantía

Corresponde a un depósito de seriedad para realizar la adquisición de un nuevo activo Hotelero que se encuentra en la Riviera Nayarita, dicha adquisición, fue concretada en 2021 y actualmente forma parte del portafolio.

7. Inversión en activos financieros

La inversión en activos financieros es valuada a su valor razonable. Los niveles de valuación se definen como sigue:

- Nivel 1 - Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Entradas diferentes a los precios cotizados del nivel 1, que son observables para los activos y pasivos, ya sean de forma directa (como precios) o indirecta (derivados de los precios).
- Nivel 3 - Entradas a los activos y pasivos que no están basados en información de mercado.

El valor razonable de la inversión en activos financieros que se muestra en la tabla siguiente se han clasificado como Nivel 3, de la jerarquía de valor razonable.

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

La administración del Fideicomiso considera que los valores en libros de efectivo y otras cuentas por cobrar y distribuciones a los Tenedores se aproxima a su valor razonable, debido a que el período de amortización es a corto plazo.

La inversión en activos financieros a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre es como sigue:

Inversión en activos financieros	Valor razonable 2021	Valor razonable 2020	Valor razonable 2019
Maranta Dos	$ 228,800,131	$ 234,237,539	$ 233,042,369
DGO Guadiana	185,332,492	278,657,682	343,584,216
Tijuana VRX	484,672,512	485,063,856	485,372,422
Fideicomiso F/3910 (San Pancho)	153,317,328	101,808,302	48,571,704
Fideicomiso F/4434 (Punta Mita)	503,379,273	-	-
	$ 1,555,501,736	$ 1,099,767,379	$ 1,110,570,711

A continuación, se incluye el detalle de las inversiones en activos financieros y sus fines:

i. El 15 de junio de 2021, el Fideicomiso y Vertex Private Equity Dos, S.A.P.I. de CV, constituyen en conjunto con Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex; la entidad promovida St Regis, teniendo en esta una participación del 48.5% y habiendo realizado aportaciones de capital al 31 de diciembre de 2021 de $507,907,137.

ii. Durante 2020 el Fideicomiso F/3910 “San Pancho” fue fondeado en diversos meses; $2,716,000 en el mes de febrero, $1,940,000 durante el mes de marzo, $ 22,213,000 en el mes de junio, $9,894,000 en el mes de agosto, $5,386,000 en el mes de octubre, $8,245,000 en el mes de noviembre y $3,007,000 en el mes de diciembre, lo cual mantiene una participación del 53.0%.

iii. El 15 de mayo de 2020, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $2,500,000, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2020, dicho préstamo se capitalizó.

iv. El 28 de marzo de 2019, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $11,404,500, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2020, dicho préstamo se capitalizó.

v. El 22 de febrero de 2019, el Fideicomiso realizó un préstamo a la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $3,000,000, dicho préstamo no modifica la participación que mantienen el Fideicomiso en su Sociedad Promovida que es del 87.3%. Al 31 de diciembre de 2020, dicho préstamo se capitalizó.

vi. l 13 de marzo de 2019, el Fideicomiso constituye el Fideicomiso F/3910 “San Pancho”, en el cual el Fideicomiso tiene una participación de 48,694,000 partes sociales con valor de $48,694,000, los cuales fueron fondeados en diversos meses de 2019, $10,185,000 en el mes de agosto, $9,215,000 en el mes de octubre, $22,795,000 en el mes de noviembre y $6,499,000 en el mes de diciembre, lo cual representa una participación del 53.0%.El 13 de marzo de 2019, el Fideicomiso constituye el Fideicomiso F/3910 “San Pancho”, en el cual el Fideicomiso tiene una participación de 48,694,000 partes sociales con valor de $48,694,000, los cuales fueron fondeados en diversos meses de 2019, $10,185,000 en el mes de agosto, $9,215,000 en el mes de octubre, $22,795,000 en el mes de noviembre y $6,499,000 en el mes de diciembre, lo cual representa una participación del 53.0%.

vii. El 1 de enero de 2019 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Tijuana VRX, por $281,300,000 equivalente a 281,300,000 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 97.0%.

viii. El 7 de mayo de 2018 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida Maranta Dos, por $92,262,173 equivalente a 92,262,173 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.

ix. El 1 de enero de 2018 el Fideicomiso realizó una aportación adicional de capital variable en la Sociedad Promovida DGO Guadiana, por $36,064,161 equivalente a 36,064,161 acciones, con dicho aumento, el Fideicomiso mantiene una participación del 87.3%.

x. El 1 de enero de 2018 el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida Tijuana VRX, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 202,730,000 acciones con valor de $202,730,000, lo cual representa una participación del 97.0%.

xi. El 9 de junio de 2016, el Fideicomiso constituye la Sociedad Promovida Maranta Dos, en la cual el Fideicomiso tiene una participación de 43,650 acciones, con valor de $43,650, lo cual representa una participación del 87.3% y habiendo realizado una aportación adicional de capital de $73,887,884.

Una conciliación del valor razonable de las Sociedades Promovidas al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, se muestra a continuación:

	DGO Guadiana	Maranta Dos	Tijuana VRX	San Pancho	St. Regis Punta Mita	Total
Valor razonable de los vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2019	$ 343,584,216	$ 233,042,369	$ 485,372,422	$ 48,571,704	$ -	$ 1,110,570,711
Más:						
Adiciones	-	-	-	55,072,077	-	55,072,077
Utilidad (pérdida) neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	(64,926,534)	1,195,170	(308,566)	(1,835,479)	-	(65,875,409)
Valor razonable de los vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2020	$ 278,657,682	$ 234,237,539	$ 485,063,856	$ 101,808,302	$ -	$ 1,099,767,379
Más:						
Adiciones	$ -	$ -	$ -	$ 53,932,000	$ 507,907,137	$ 561,839,137
(Pérdida) utilidad neta no realizada por cambios en el valor razonable de inversión en activos financieros	(93,325,190)	(5,437,408)	(391,344)	(2,422,974)	(4,527,864)	(106,104,780)
Valor razonable de los vehículos de inversión al 31 de diciembre de 2021	$ 185,332,492	$ 228,800,131	$ 484,672,512	$ 153,317,328	$ 503,379,273	$ 1,555,501,736

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 el valor razonable de los activos y pasivos financieros (en particular, las técnicas de valuación y los datos de entrada utilizados):

Sociedades promovidas	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación de los datos de entrada no observables al valor razonable
DGO Guadiana	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.
Maranta Dos, Tijuana VRX San Pancho y St Regis	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.

8. Instrumentos financieros

Factores de los riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una diversidad de riesgos financieros, tales como: el riesgo de mercado (que incluye el riesgo cambiario, el riesgo del valor de mercado y del flujo de fondos asociado con las tasas de interés y el riesgo de los precios), el riesgo crediticio y el riesgo de liquidez. El plan de administración de riesgos del Fideicomiso tiene como objetivo minimizar los efectos negativos potenciales derivados de la imprevisibilidad de los mercados en el desempeño financiero del Fideicomiso.

El Fideicomiso identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Comité Técnico ha emitido políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo crediticio, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de excedentes de fondos.

a. ***Categorías de instrumentos financieros***

	2021	2020	2019
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 161,500,561	$ 182,372,848	$ 233,687,400
Inversión en activos financieros	1,555,501,736	1,099,767,379	1,110,570,711
Total	$ 1,717,002,297	$ 1,282,140,227	$ 1,344,258,111
Pasivos financieros a costo amortizado			
Otros pasivos y gastos acumulados	$ 1,006,431	$ 866,795	$ 850,751
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 1,799,305,206	$ 1,505,986,700	$ 1,392,716,529

b. ***Valor razonable de los instrumentos financieros***

El valor razonable de los pasivos financieros es medido sobre una base recurrente. La Entidad considera que el importe en libros de los pasivos financieros se aproxima a sus valores razonables.

	2021	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 1,799,305,206	$ 1,799,305,206

	2020	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 1,505,986,700	$ 1,505,986,700

	2019	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios	$ 1,392,716,529	$ 1,392,716,529

c. ***Administración del riesgo de mercado***

En la actualidad, existe un mercado incipiente para los certificados. El Fideicomiso tiene la obligación de crear un mercado secundario para los certificados. En caso de que no madure dicho mercado secundario, la liquidez de los certificados puede verse afectada negativamente y los tenedores podrían no tener la oportunidad de vender sus certificados en el mercado. Si dicho mercado secundario llegara a desarrollarse, es posible que el mismo no continúe o no sea lo suficientemente líquido para permitir que los tenedores vendan sus certificados.

d. ***Riesgo de la industria de propiedades de arrendamiento***

El Fideicomiso invierte en negocios que desarrollarán proyectos inmobiliarios de ingresos por arrendamiento. El desarrollo económico y general, así como los cambios estructurales dentro del país son los principales factores que afectan de manera general y 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.

e. ***Riesgo de la industria y del negocio de propiedades residenciales***

El negocio inmobiliario en México prácticamente es financiado por entidades del sector público, tales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (“INFONAVIT”), Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (“FOVISSSTE”) y la Sociedad Hipotecaria Federal (“SHF”). Adicionalmente, la industria de la vivienda está sujeta a un gran número de regulaciones en materia de construcción, usos de suelo, etc., cuya aplicación compete, en muchas ocasiones, a diversas autoridades, siendo éstas: federales, estatales y municipales; adicionalmente, una de las variables clave a considerar en el negocio inmobiliario son los terrenos donde se llevan a cabo los proyectos; por lo tanto, los cambios en los planes de estas instituciones y agencias reguladoras pueden afectar la inversión y por lo mismo, constituir un riesgo. Cambios en las políticas gubernamentales y estrategias, ajustes a los programas y presupuestos en fomento en fomento a la vivienda y por parte de los institutos de vivienda y cambios en las políticas tributarias relacionadas con el sector inmobiliario, podrían afectar la operación de los vehículos de inversión del Fideicomiso.

f. ***Administración 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.

g. ***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.

h. ***Administración del riesgo de liquidez***

En caso de disolución del Fideicomiso, tal como se explica en la Nota 1, el Fiduciario tiene que liquidar los asuntos del Fideicomiso, disponer de sus activos y pagar y distribuir los activos (incluidos los ingresos por disposiciones) primero a los acreedores y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, los acreedores, y más significativamente, los Tenedores de los Certificados Bursátiles, están expuestos al riesgo de liquidez en caso de liquidación del Fideicomiso.

El valor de los activos netos atribuibles a los Tenedores de los Certificados Bursátiles está en función del valor en libros a la fecha del estado de situación financiera.

Adicionalmente, el Fideicomiso está expuesto al riesgo de liquidez para el pago de servicios a proveedores, cuyos vencimientos son en plazos menores a 3 meses, y administración de los Activos Netos Atribuibles a los Fideicomisarios. El contrato de Fideicomiso requiere que se mantengan reservas suficientes para cubrir dichos gastos oportunamente.

Al 31 de diciembre de 2021	**Menor de 1 mes**	**1 mes a 1 año**	**1 a 5 años**	**Total**
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	$ -	$ 1,006,431	$ -	$ 1,006,431
Al 31 de diciembre de 2020	**Menor de 1 mes**	**1 mes a 1 año**	**1 a 5 años**	**Total**
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	$ -	$ 866,795	$ -	$ 866,795
Al 31 de diciembre de 2019	**Menor de 1 mes**	**1 mes a 1 año**	**1 a 5 años**	**Total**
Pasivos financieros				
Otros pasivos y gastos acumulados	$ -	$ 850,751	$ -	$ 850,751

9. Activos netos atribuibles a los Fideicomisarios

El patrimonio legal del Fideicomiso está constituido por el producto de la colocación, la co-inversión del Fideicomitente, costos relacionados con el capital y los resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el patrimonio del Fideicomiso se compone, como sigue:

	2021	**2020**	**2019**
CKDs	44,611,784,812	6,751,850,969	412,795,302
Importe	$ 2,266,304,289	$ 1,775,628,892	$ 1,508,213,867

Los Certificados se pagarán exclusivamente con los recursos disponibles que integren el activo neto del Fideicomiso. Los precios unitarios de cada una de las emisiones que ha realizado el Fideicomiso se mencionan a continuación.

En enero y febrero 2021 se realizó el incremento en la emisión de certificados bursátiles Fiduciarios a través de la llamada de capital por $57,036,000 y $433,639,398, respectivamente.

El 14 de agosto de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 725,094,385 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.04 cada uno, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo ("CKDs"), equivalentes a $35,404,999.

El 5 de mayo de 2020, el Fideicomiso llevo a cabo una devolución parcial de la llamada de capital realizada el 12 de marzo de 2020 por un total de $335,228,380.

El 12 de marzo de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 5,419,401,296 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.09 cada uno, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo ("CKDs"), equivalentes a $529,238,408.

El 11 de febrero de 2020, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 194,559,986 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.20 cada uno, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo ("CKDs"), equivalentes a $37,999,997.

El 24 de octubre de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 99,327,994 Certificados Bursátiles Fiduciarios con valor nominal de $0.39 cada uno, conocidos como Certificados de Capital de Desarrollo ("CKDs"), equivalentes a $38,799,997.

El 27 de marzo de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 31,237,753 CKDs, con valor nominal de $0.78 cada uno, equivalentes a $24,404,495.

El 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 179,839,992 CKDs, con valor nominal de $1.56 cada uno, equivalentes a $280,999,987.

El 26 de septiembre de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 65,279,992 CKDs, con valor nominal de $3.13 cada uno, equivalentes a $203,999,975.

El 5 de marzo de 2018, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 20,513,592 CKDs, con valor nominal de $6.25 cada uno, equivalentes a $128,209,950.

Durante 2018, el Fideicomiso emitió un total de 265,633,576 CKDs, equivalentes a $613,209,912.

El 23 de diciembre de 2015, el Fideicomiso llevó a cabo la emisión de 6,092,000 CKDs con valor nominal de $100 cada uno, la emisión inicial fue por la cantidad de $609,200,000. El monto máximo de la emisión es de $3,046,000,000.

10. Transacciones con partes relacionadas

a. Honorarios de administración

Conforme los términos del contrato de administración que se celebró el 23 de diciembre de 2015, el Fideicomiso designó a Vertex Real Estate Dos, como su Administrador con la finalidad de que identifique, proponga y seleccione los proyectos y su viabilidad. Las funciones principales del Administrador incluyen la identificación de potenciales oportunidades de inversión, la gestión de dichas inversiones y la identificación e implementación de desinversiones. La contraprestación para la Administración durante el periodo de inversión definido en el contrato del Fideicomiso, consistirá en una cantidad equivalente a un doceavo (1/12) del 2% del monto bruto disponible para inversión (monto máximo de inversión), calculada mes a mes, más el IVA aplicable durante el periodo de inversión; y desde la fecha en que termine el periodo de inversión y hasta la fecha de terminación, un doceavo (1/12) del 2% del monto total invertido actual, calculado mes a mes, más el IVA aplicable; en el entendido, que la contraprestación por administración pagadera trimestralmente al Administrador conforme al presente contrato deberá ser ajustada cada año calendario para reflejar cualquier incremento en la inflación durante el año calendario anterior según dichos incrementos sean reportados por el Banco de México. El contrato del Administrador establece que podrá dar por terminado los servicios del Administrador por resolución adoptada en una asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación, siempre y cuando el Administrador haya incurrido en una causa de remoción del Administrador. En caso de que se quiera destituir al Administrador sin causa tendrá que ser por una resolución adoptada en una asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen el 85% de los Certificados Bursátiles.

b. Al 31 de diciembre, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	2021	2020	2019
Vertex Real Estate Dos			
Honorarios de administración	$ 67,514,190	$ 61,683,182	$ 59,991,424
Operadora Hotelera VTX Mita, S.A.P.I. de C.V.			
Reembolso de gastos preoperativos	$ 5,931,283	-	-

11. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los gastos de administración se componen principalmente de los honorarios de administración que se mencionan en la Nota 10, dichos importes no incluyen el Impuesto al Valor Agregado.

12. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 3 de mayo de 2022, por el Director de Finanzas, consecuentemente éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha.

ss

* * * * * *

Información adicional, en su caso, estados financieros dictaminados del fideicomitente, administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores de los valores tales como avales, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura, apoyos crediticios, o cualquier deudor relevante; siempre y cuando exista dependencia total o parcial sobre el cumplimiento de las obligaciones

VERTEX REAL ESTATE INVESTORS

Bosques de Alisos 58, Int. Piso Lobby
Bosques de las Lomas, Cuajimalpa; Ciudad de México, México. C.P. 05120
T +52 55 1105-2700 +52 55 1105-2705 F +5255 1105-2710

Ciudad de México a 30 de Abril de 2024.

Ref: FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/179424. VERTEX Real Estate Fondo II.

Por medio de la presente, y en términos de lo dispuesto por el Artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión"), que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad:

I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados a que hacen referencia las presentes Disposiciones.

II. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no hemos omitido algún hecho o evento relevante, que sea de nuestro conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las Disposiciones bajo las cuales fueron preparados.

III. Que los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan en nuestra opinión, razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones reflejados en dichos Estados Financieros Básicos.

IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante en dichos Estados Financieros Básicos.

V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información reflejada en dichos Estados Financieros Básicos se hagan del conocimiento de la administración.

VI. Que hemos revelado a los Auditores Externos y a la Administración, mediante comunicaciones oportunas cualesquiera deficiencias detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.

VII. Que hemos revelado a los Auditores Externos y a la Administración cualquier presunto fraude o irregularidad, que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente,

Administrador

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

Por: Ricardo Zúñiga Massieu

Cargo: Director General

La Presente firma corresponde a lo dispuesto por el Artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión'], que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones']

Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso No. 179424

Por: Jaime Rogelio Ruiz Martínez

Delegado Fiduciario

Por: Aida Ramos García

Delegado Fiduciario

La presente firma corresponde a los dispuesto por el Artículo 32 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones")

Valuador independiente

Referencia: Valuación independiente del Fideicomiso F/179424 (Clave de pizarra VTX2CK 15)

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

Conforme a los documentos de colocación y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles, en que se designó a 414 Capital Inc. como valuador independiente de los activos en los que invierte el Fideicomiso, hacemos de su conocimiento lo siguiente. Este reporte está sujeto a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Prestación de Servicios. La opinión de valor que aquí se presenta está sujeta al Aviso de Limitación de Responsabilidad incluido al final del documento.

Antecedentes de la valuación

- El 23 de diciembre de 2015, Vertex Real Estate Dos, S.A.P.I. de C.V. colocó a través de la BMV certificados bursátiles fiduciarios para el Fideicomiso F/179424 "VTX2CK 15" por un monto máximo de MXN 3,046 mm
  - El objetivo de los certificados bursátiles es invertir, ya sea directa o indirectamente, en Sociedades Promovidas mexicanas que lleven a cabo inversiones en Activos de Inversión para su desarrollo, comercialización o administración, así como en títulos o derechos de cualquier tipo sobre Activos Inmobiliarios

Conclusión de valor[1]

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	MXN 0.018194
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	MXN 0.018194

De tener cualquier pregunta al respecto de la valuación o su alcance, por favor no duden en contactarnos directamente.

414 Capital

[1] Favor de referirse a las secciones posteriores para mayor detalle
[2] Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación
[3] Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

Resumen de Valuación

Conclusión

- Al 31 de diciembre de 2023, consideramos que el valor justo, no mercadeable de los certificados es de MXN 0.02 (02/100 MXN)

Resumen de valuación

Activos financieros a valor razonable	Total
Valor en libros	1,926,135,578.00
Valor ajustado	1,926,135,578.00

Activos netos atribuibles a los fideicomisarios[1]	Por certificado	# certificados	Total
Valor en libros	0.018194	113,790,537,785	2,070,266,785.00
Valor ajustado	0.018194	113,790,537,785	2,070,266,785.00

Valor justo por certificado – Enfoque de valuador independiente[2]	MXN 0.018194
Valor justo por certificado – Enfoque de amortización de gastos[3]	MXN 0.018194

Balance Pro-forma ajustado[4]

	Activo		Pasivo	
F	Efectivo y equivalentes de efectivo	43,912,851.00	F Otros pasivos y gastos acumulados	2,601,165.00
F	Otros activos	5,698,342.00		
A	Activos financieros a valor razonable	1,926,135,578.00		
F	Depósitos en garantía	-		
F	Impuesto por recuperar y otros	97,121,179.00		
			Activos netos atribuibles a los fideicomisarios	2,070,266,785.00
	Total activos	2,072,867,950.00	Total Pasivo y patrimonio	2,072,867,950.00

Sensibilización de valuación[5]

Activos financieros a valor razonable	Valor activo	Valor certificado	Var.
Valor base	1,926,135,578.00	0.018194	0.00%
Activos financieros a valor razonable (valuación al alza escenario 1)	1,973,951,855.00	0.018614	+2.31%
Activos financieros a valor razonable (valuación a la baja ecenario 1)	1,878,490,432.07	0.017775	-2.30%
Activos financieros a valor razonable (valuación al alza escenario 2)	2,070,112,534.36	0.019459	+6.95%
Activos financieros a valor razonable (valuación a la baja escenario 2)	1,783,699,393.21	0.016942	-6.88%

Valuaciones históricas

	Periodo	Número de certificados	Valor certificado[2]	Activos netos
Trimestre actual	2023.Q4	113,790,537,785	0.018194	2,070,266,785.00
Trimestre Previo 1	2023.Q3	113,790,537,785	0.018883	2,148,740,275.00
Trimestre Previo 2	2023.Q2	113,790,537,785	0.018161	2,066,586,924.00
Trimestre Previo 3	2023.Q1	84,484,804,683	0.024743	2,090,413,050.00

[1] El patrimonio del fideicomiso se ajusta conforme a la valuación justa de las inversiones

[2] Obedece al criterio de IFRS de tratamiento de gastos de colocación

[3] Se adhiere a prácticas de la industria de amortización de gastos de colocación. Este precio se deberá incorporar al vector de precios

[4] El balance pro-forma ajustado no es un estado contable, sino una herramienta de estimación para el valor del patrimonio conforme a los cambios en la valuación justa de las inversiones. Las cuentas marcadas "F" (fijo) se mantienen a costo, mientras que las cuentas marcadas "A" (actualizado) se ajustan, y por ende no coinciden con el dato reportado en contabilidad

[5] Para los activos valuados por la metodología de mercado se modeló una variación de + / - 5% y 15% al múltiplo, ya sea de ventas, EBITDA o utilidad neta, o al cap rate, según aplique. Para los activos valuados por la metodología de DCF se modeló una variación de + / - 5% y 15% a la tasa de descuento. Para los activos valuados a costo, se modeló una variación de + / - 5% y 15% directamente al valor del activo

Inversiones Realizadas por el Fideicomiso

- A la fecha del presente reporte el Fideicomiso F/179424 cuenta con las siguientes inversiones:

Inversión[1]	Descripción	Monto[2]	Metodología de valuación[3]
4T 2016			
Maranta Dos	Bienes raíces - residencial	No divulgado	Enfoque de ingresos
3T 2017			
DGO Guadiana	Bienes raíces - comercial	No divulgado	Enfoque de ingresos
4T 2018			
Tijuana VRX	Bienes raíces - comercial	No divulgado	Enfoque de costos
2T 2019			
San Pancho	Bienes raíces - hotelero / residencial	No divulgado	Enfoque de costos
2T 2021			
St. Regis Punta Mita	Bienes raíces - hotelero	No divulgado	Enfoque de ingresos

[1] La inversión es reconocida en el primer trimestre en el que fue reflejada en estados financieros del fideicomiso, independientemente de la fecha de inicio del proyecto o la creación del vehículo

[2] Considera el monto invertido en los últimos estados financieros publicados a la fecha de valuación. Es particularmente relevante en los casos en los que la inversión se incrementa o decrementa a lo largo del tiempo

[3] Se refiere a las metodologías listadas en la sección "Metodologías de Valuación Aplicables", o a una combinación de las mismas, en su caso

Metodologías de Valuación Aplicables

- 414 Capital aplica metodologías de valuación basadas en estándares internacionales[1] reconocidos por organizaciones del sector de asesoría y valuación financiera. 414 Capital mantiene membresía en algunas de las mismas[2]

Metodologías de valuación bajo IFRS 13[3]	
Enfoque de mercado	■ Análisis de transacciones comparables donde se obtienen múltiplos que pueden ser usados para valuar los activos ■ La información transaccional de los activos sirve para dar una estimación razonable de acuerdo con la etapa de desarrollo o maduración en la que se encuentran dichos activos ■ El Consejo Internacional de Normas de Valuación considera la valuación a mercado como el enfoque más comúnmente aplicado a pesar de que los intereses en los proyectos pueden no ser homogéneos
Enfoque de ingresos	■ Dado el supuesto de que se pueden hacer estimaciones razonables del flujo de efectivo generado por los activos en cuestión, a través del tiempo dan pie a una valuación por flujos de efectivo descontados ("DCF", por sus siglas en inglés) ■ Factores de riesgo asociados al activo se integran a la tasa de descuento permitiendo así captar el riesgo del negocio
Enfoque de costos	■ Para los activos en etapa de desarrollo o de reciente adquisición, la valuación de costos es un análisis de los costos evitados, o los costos incurridos hasta la fecha en relación con los activos ■ La valuación de costos proporciona un valor inicial de los activos y se calcula como la suma de todos los costos directos e indirectos, así como el costo adicional al que se haya incurrido a través del periodo de desarrollo del proyecto o la reciente adquisición de un activo

- De manera general, las valuaciones de activos ilíquidos realizadas corresponden a alguna de las metodologías anteriormente mencionadas, y en algunas ocasiones se utiliza una combinación de varias como refuerzo y validación
- Cabe mencionar que las metodologías son adaptadas según la industria en cuestión del activo subyacente. Las principales categorías en las que los activos son clasificados son: capital privado, bienes raíces, infraestructura, energía, crédito y otros
  - A su vez, dentro de cada categoría pueden existir subcategorías (por ejemplo: bienes raíces industriales, comerciales, de oficinas, residenciales, de hospitalidad, etc.)
  - Para el caso de inversiones en fondos subyacentes, el valor razonable se estima con base en la parte alícuota del valor del activo neto ("NAV" por sus siglas en inglés) reportado por el administrador del fondo subyacente cuando este sea representativo del valor razonable, en línea con los lineamientos de valuación IPEV[1]

[1] Las valuaciones contenidas en este documento han sido elaboradas siguiendo las metodologías con base en estándares internacionales y apegándose a los criterios incluidos en los International Valuation Standards, los International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines, siempre y cuando estos no se contrapongan con los criterios establecidos bajo IFRS. En caso de que el Valuador Independiente o el Administrador decidan no apegarse a dichos criterios, ya sea porque los mismos se contraponen con los criterios establecidos bajo IFRS o porque fueron actualizados o modificados, se incluirá una nota descriptiva sobre dicha valuación

[2] 414 Capital es miembro del International Valuation Standards Council

[3] International Financial Reporting Standards

Metodologías de Valuación Aplicables (Cont.)

- 414 Capital aplica la definición de valor razonable del IFRS 13 – Medición del Valor Razonable, la cual establece el valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición
  - La definición de valor razonable del IFRS 13 es de manera general consistente con la definición de valor razonable de U.S. G.A.A.P. determinada en el *Accounting Standards Codification* ("ASC") *Topic* 820 publicada por el *Financial Accounting Standards Board* ("FASB")
- Bajo el lineamiento de IFRS, el valor razonable de cualquier activo se calcula con base en información que se puede clasificar en tres niveles (variables)
  - Las variables de primer nivel son precios de activos dentro del mercado parecidos al activo que está siendo valuado
  - Las variables de segundo nivel son aquellas distintas a los precios de los activos mencionados anteriormente que son observables directa e indirectamente
  - Las variables de tercer nivel son aquellas no observables que generalmente son determinadas con base en supuestos administrativos
- La información se ha obtenido de fuentes que se consideran fidedignas, sin embargo 414 Capital no ha realizado verificación independiente respecto de, y no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la veracidad o exactitud de dicha información. Toda la información contenida en este reporte, incluyendo proyecciones respecto del rendimiento del mercado financiero, se encuentran basadas en las condiciones del mercado a la fecha de la valuación, las cuales fluctuaran por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza
- Adicionalmente a la presente, los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso han recibido un reporte confidencial detallado de la valuación realizada para el presente ejercicio

Lineamiento de Reporteo y Cumplimiento IVS

- De acuerdo con el lineamiento IVS 103 de los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS") un reporte está en cumplimiento con dichos estándares cuando se proporciona a los usuarios de dicho reporte un entendimiento claro de la valuación
  - Los reportes de valuación deben proporcionar una descripción clara y precisa del alcance del ejercicio realizado, así como el propósito de la valuación, el uso intencionado y los supuestos utilizados para el ejercicio, ya sea de manera explícita dentro del reporte o de manera implícita a través de referencia a otros documentos (reportes complementarios, mandatos, políticas internas, propuesta de alcance del servicio, etc.)
- El lineamiento IVS 103 define los puntos como mínimo a ser incluidos en los reportes. Para facilidad del usuario, 414 Capital pone a disposición las siguientes referencias donde se pueden consultar los puntos requeridos:

Alcance del ejercicio:	Favor de referirse a la portada del presente reporte
Uso previsto del reporte:	Favor de referirse al Aviso de Limitación de Responsabilidad
Enfoque adoptado:	Favor de referirse a la página 5 del presente reporte
Metodología(s) aplicada(s):	Favor de referirse a la página 3 del presente reporte
Principales variables:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Supuestos:	Detalle disponible en el reporte confidencial proporcionado al Administrador y al Comité Técnico
Conclusiones de valor:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte
Fecha del reporte:	Favor de referirse a la página 2 del presente reporte

- 414 Capital confirma que el presente ejercicio de valuación fue elaborado en total apego a los IVS emitidos por el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación ("IVSC")

Requerimiento de Divulgación de la 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 Firma responsable de la valuación independiente es 414 Capital

  — 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/179424 desde el año 2015

  — 414 Capital forma parte de un selecto grupo de miembros corporativos del Consejo de Estándares Internacionales de Valuación ("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 internacionales 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

1 Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo ("CKDs")
[2] Instructivo para la elaboración del reporte anual aplicable a certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs")

- Se hace referencia a la resolución que modifica las Disposiciones de carácter general en materia financiera de los Sistemas de Ahorro para el Retiro, publicada el 16 de febrero de 2024. En el artículo 30, numeral romano VIII, respecto de ciertas obligaciones de los Comités de Inversión, se menciona lo siguiente:

  — "*Respecto de los Instrumentos Estructurados y FIBRAS, el Comité de Inversión deberá manifestar expresamente su opinión sobre los criterios de valuación de los activos subyacentes. Asimismo, una vez que el Instrumento Estructurado cuente con un valuador independiente o cuando éste sea sustituido por otro, el Comité de Inversión deberá manifestar una segunda opinión y dar seguimiento respecto de los referidos criterios, así como sobre la experiencia e independencia de dicho valuador. Esta opinión deberá emitirse a los tres meses después de contar con el valuador independiente. Las referidas opiniones deberán quedar asentadas en el Acta Pormenorizada de la sesión que corresponda*"

- Al respecto, 414 Capital informa lo siguiente:

Confirmación de Experiencia

- 414 Capital fue fundada en 2009 y desde entonces se ha posicionado como un proveedor integral de servicios de valuación y asesoría financiera corporativa. La Firma ofrece servicios de Valuación de Portafolios para más de 140 fondos con activos en doce países. A través de las diferentes entidades del grupo, 414 Capital tiene más de 30 profesionales financieros en su equipo que están ubicados en Estados Unidos, México y Colombia
- En su práctica de Valuación de Portafolios, la Firma valúa más de 800 activos de manera recurrente (semestral, trimestral y mensual), abarcando una amplia gama de sectores incluyendo: capital privado, capital de riesgo, infraestructura, energía, bienes raíces y deuda, entre otros
- Todas las políticas y metodologías de valuación se presentan ante un Comité de Valuación interno, integrado por tres de los miembros más experimentados del equipo de valuación y que son miembros del *American Society of Appraisers*. Todas las valuaciones son autorizadas por un responsable global de la práctica, quien cuenta con la designación *Accredited Senior Appraiser* ("ASA")
- Adicional a la certificación FMVA otorgada por el CFI, algunos miembros del equipo también tienen la designación ASA del *American Society of Appraisers*, y la certificación Chartered Alternative Investment Analyst ("CAIA")
- Al ser miembro corporativo del IVSC, 414 Capital subraya su compromiso para avanzar en la estandarización y las mejores prácticas dentro de la industria de valuación
- Los ejercicios de valuación en cuestión son revisados por terceros como parte de un sistema de auditorías y contrapesos del sistema. Dichos terceros suelen incluir al administrador, a miembros del comité técnico, y al auditor contable independiente

Confirmación de Independencia

- El personal de 414 Capital responsable de la realización, revisión, autorización y publicación del presente reporte confirman tener y mantener plena y total independencia con relación a los activos sujetos a la valuación, así como con respecto a las siguientes entidades del vehículo sujeto del presente reporte de valuación: i) el administrador, ii) el fideicomiso, iii) el fideicomitente, iv) el fiduciario, v) el comité técnico, y vi) el representante común
- Ningún miembro o representante de 414 Capital participa en la gestión; o es miembro del consejo, directivo o funcionario, de las entidades previamente mencionadas
- La independencia y la ausencia de conflictos de intereses se controlan a través de un conjunto de protocolos y prácticas de transparencia que son monitoreados mediante herramientas tecnológicas y sujetos al escrutinio de un oficial de cumplimiento externo
- La Firma cuenta con manuales, políticas y protocolos sobre: i) Cumplimiento: ética y conducta, confidencialidad y propiedad material, seguridad de la información, manejo de conflictos de interés, medios y eventos, trading restringido, regalos e invitaciones, anti-corrupción, auditorías de control interno, prevención de lavado de dinero, integración de criterios ESG; y ii) Tecnología: seguridad de información, continuidad de negocios, respuesta a incidentes y recuperación de desastres

Aviso de Limitación de Responsabilidad

- El hecho de que 414 Capital Inc. ("414 Capital") haya puesto este documento (el "Reporte") 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 el lector. Toda transacción implica riesgo considerable, y el lector no debe participar en ninguna transacción a menos que entienda completamente dicho riesgo y haya determinado, de manera independiente, que la misma es apropiada para su perfil y régimen de inversión. 414 Capital no provee asesoría contable, legal o fiscal; estos temas deben ser discutidos con asesores independientes. 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 Capital no asume responsabilidad alguna más allá de las establecidas en los términos y condiciones establecidos en su contrato de prestación de servicios.
- Este Reporte es el resumen de uno con mayor detalle que contiene información privada y privilegiada, y no captura ni sustituye el nivel de detalle encontrado en él.
- 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 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 las 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.
- Para elaborar el presente Reporte, 414 Capital consideró y se basó, sin verificación independiente, en la información entregada por el Administrador y en información pública disponible en el mercado (conjuntamente, la "Información"). 414 Capital asumió la veracidad de la declaración del Administrador respecto de que (i) toda la Información era verdadera, completa y fidedigna a la fecha de su entrega, (ii) toda la Información entregada por el Administrador a 414 Capital no omite hechos o información que ocasione que la Información sea falsa, incorrecta o, en su caso, pudiera afectar el proceso de valuación o las conclusiones establecidas en el presente Reporte, (iii) toda la Información incluyendo, sin limitar, las proyecciones financieras, estimaciones, asunciones, inversiones de capital y tasas de retorno que fueron entregadas a 414 Capital han sido preparadas de buena fe sobre bases y estimaciones razonables, y (iv) todos los contratos y convenios referidos en, o entregados con, la Información son válidos, exigibles y serán cumplidos en sus términos. 414 Capital no tiene acceso a comunicaciones entre el Administrador y el Fiduciario y/o el Comité Técnico, por lo que cualquier información que pueda ser proporcionada a éstos y que sea distinta a la recibida para el ejercicio de valuación no puede ser considerada como parte del mismo.
- 414 Capital no realiza ninguna declaración, ni otorga garantía alguna, expresa o implícita, con relación a la Información, incluyendo, sin limitar, respecto de la viabilidad de alcanzar las proyecciones, estimaciones o asunciones financieras ahí reflejadas. Consecuentemente, 414 Capital no es, ni será, responsable por la veracidad de la Información subyacente del presente Reporte, ni ha asumido obligación alguna para solicitar Información adicional o para conducir un proceso de auditoría independiente con relación a la Información o las Inversiones (ya sea desde una perspectiva fiscal, financiera, comercial, legal, económica o ambiental, entre otras). Nada de lo previsto en el Reporte deberá de considerarse o interpretarse como una declaración de 414 Capital respecto del desempeño financiero pasado, presente o futuro de los activos objeto del presente Reporte. La conclusión de este análisis depende de las garantías del Administrador en cuanto a que dicha información es correcta y verdadera. 414 Capital ha asumido que las proyecciones financieras del activo han sido preparadas de manera razonable sobre un fundamento que refleja los mejores estimados y valoraciones disponibles actuales del Administrador. Todos los ejercicios contenidos en este Reporte dependen, entre otras variables, fuertemente de las proyecciones que han sido generadas por el Administrador. Las conclusiones recaen en la consecución de los resultados y posición financiera reflejados en estas proyecciones. En caso de que éstas no se materializasen, los resultados de las valuaciones podrían diferir de manera importante. Es responsabilidad del lector familiarizarse con estos supuestos y determinar de manera independiente su razonabilidad.
- 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 y la Información proveída por el Administrador, 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.

Aviso de Limitación de Responsabilidad (Cont.)

- 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 pueden fluctuar por eventos políticos, económicos, financieros, sociales o de otra naturaleza.
- Todo análisis financiero, tal como el establecido en el Reporte, involucra diversas determinaciones respecto de los métodos cuantitativos y cualitativos más apropiados para determinadas circunstancias particulares. Al elaborar el presente Reporte, 414 Capital utilizó diversas herramientas y metodologías de análisis financiero. 414 Capital considera que el análisis debe leerse de manera conjunta y que tomar de manera aislada algún componente o elemento del mismo – sin considerar todos los componentes o el análisis en su conjunto – puede propiciar un entendimiento sesgado o incompleto del proceso de valuación subyacente al presente Reporte.
- Esta y otras valuaciones de compañías, negocios o inversiones que 414 Capital ha realizado, o que realice en el futuro, pueden reflejar el uso de metodologías distintas a las utilizadas en el presente Reporte o, en su caso, en cualesquier otros Reportes preparados por los distintos equipos que son miembros de 414 Capital.
- Cualquier cambio o evento que ocurra con posterioridad a la fecha del presente Reporte podrá afectar las conclusiones establecidas en el presente Reporte. A pesar 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.
- El presente Reporte 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 ilíquidas y/o volátiles. Las inversiones a la que se refiere esta publicación pueden no ser adecuadas para todos los receptores. Es responsabilidad de 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.
- Estos materiales fueron preparados exclusivamente para uso en el territorio mexicano. Este Reporte y su contenido 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.