

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

A handwritten mark or signature, possibly a stylized '2' or a similar character, located on the right side of the page.

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NO AMORTIZABLES, POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$5,000,000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100, MONEDA NACIONAL)

FORTEM CAPITAL

Fortem Capital I, S.C.
Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar

Actinver

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Fiduciario

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

LOS RECURSOS QUE SE OBTENGAN DE LAS DIFERENTES EMISIONES Y COLOCACIONES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES A QUE SE REFIERE EL PROGRAMA SERÁN UTILIZADOS PARA REALIZAR INVERSIONES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS, PRIMORDIALMENTE PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS, Y/O LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES TERMINADOS QUE GENEREN RENTAS, EN AMBOS CASOS CON CUALQUIER TIPO DE USO, COMERCIAL, INDUSTRIAL, OFICINAS, HOTELES, HABITACIONAL EN MÉXICO.

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tienen el significado que se les atribuye en la Sección "1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.1. Glosario de Términos y Definiciones" en el presente Prospecto.

Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, así como sus sucesores o causahabientes, o cualquier otra institución financiera autorizada por el Fideicomitente para actuar como fiduciario, según se determine para la Emisión correspondiente y previa autorización de CNBV.
Fideicomitente:	Fortem Capital I, S.C. o sus causahabientes o cesionarios ("Fortem") o cualquier otra Persona que se designe como tal en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.
Fideicomisario en Primer Lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores").
Fideicomisario en Segundo Lugar:	Fortem Capital I, S.C. o sus causahabientes, o cesionarios, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.
Administrador:	Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes, o cesionarios, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración correspondiente y como fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso, según sea el caso.
Acto Constitutivo - Fideicomiso:	Por cada Emisión al amparo del Programa se constituirá un Fideicomiso que documente los términos y condiciones correspondientes. Los principales términos y condiciones del Fideicomiso se describirán en el Suplemento y Título que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
Monto Total Autorizado del Programa:	\$5,000,000,000.00

TO

Vigencia del Programa:	5 (cinco) años contados a partir del 4 de octubre de 2018, fecha del oficio de autorización expedido por la CNBV.
Tipo de Oferta:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles Fiduciarios de Desarrollo no amortizables, sin expresión de valor nominal, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, a los que se refieren los artículos 63 Bis 1 fracción I y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única. Lo anterior según sea establecido en el Fideicomiso, Suplemento y Título que documenten cada Emisión al amparo del Programa.
Precio de Colocación:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Clave de Pizarra:	La clave de pizarra o identificación de cada Emisión estará integrada por la clave cotización del Emisor en la Bolsa de Valores ("FORTMCK") y los dígitos que identifiquen el año en que se realice la Emisión.
Monto por Emisión	El monto de cada Emisión al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Monto de Emisión de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital:	El monto de cada Emisión de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Monto Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Número total de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital:	El número total de los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital al amparo del presente Programa será determinado individualmente sin más restricción que la de no exceder el Monto Total Autorizado del Programa.
Número total de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Monto Máximo de la Oferta Pública:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Denominación de los Certificados Bursátiles:	Pesos.
Plazo de la Emisión de los Certificados Bursátiles:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Plazo y Fecha de Vencimiento:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión; en el entendido, que las emisiones tendrán una vigencia máxima de 10 años, la cual podrá prorrogarse según se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.
Periodo de Inversión:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Fines del Fideicomiso:	A ser especificado en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Patrimonio del Fideicomiso:	A ser especificado en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
Mecanismo de la Oferta:	A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

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

Efectivo Excedente:	Se determinará en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, y será la cantidad excedente que resulte después de cubrir los Gastos del Fideicomiso, así como para la realización de Inversiones Adicionales, según corresponda, el cual será distribuido a los Tenedores conforme a la prelación de las Distribuciones.
Posibles Adquirientes:	Inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública restringida inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el prospecto, y en especial, la incluida en el apartado "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. Factores de Riesgo" del prospecto.
Depositario:	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	Se pretende que cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en términos de lo previsto en el artículo 13 de la LISR en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, por lo que será transparente para fines fiscales. En ese caso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles quienes causarán el ISR aplicando para tales efectos el régimen fiscal correspondiente al tipo de ingreso que se genere a través del Fideicomiso que corresponda, en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, tal como si los Tenedores generaran los ingresos de manera directa, aun cuando no existan distribuciones a los Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la obtención de dichos ingresos, aun cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tal como el Fiduciario o los intermediarios financieros, entre otros).
	A la fecha del presente Prospecto, las Distribuciones se encuentran sujetas a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la LISR y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente o aquella que la sustituya, las cuales resultarán aplicables a cada Tenedor según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral no contribuyente del ISR conforme a las disposiciones fiscales aplicables, una persona física residente en México o un residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México.
	EL RÉGIMEN FISCAL PUEDE MODIFICARSE A LO LARGO DE LA VIGENCIA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. Ni el Fiduciario, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni sus correspondientes subsidiarias y Afiliadas, asumen la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles, ni de efectuar pagos brutos o pagos adicionales para cubrir eventuales nuevos impuestos. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus propios asesores en materia fiscal las consecuencias fiscales resultantes de la adquisición, la tenencia o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de las reglas específicas respecto de su situación particular.
	Cada Tenedor deberá realizar su propia determinación del régimen fiscal que le resulta aplicable. Para mayor detalle ver apartado "6. CONSIDERACIONES FISCALES" y el apartado "1. INFORMACIÓN GENERAL - 1.3. Factores de Riesgo -" del presente Prospecto.
Intermediario Colocador:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o sus sucesores o causahabientes y/o cualquier otra casa de bolsa autorizada por el Emisor y el Administrador para actuar como intermediario colocador, según se determine para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero y/o cualquier otra institución financiera autorizada por el Emisor y el Administrador para actuar como representante común de los Tenedores, según se determine para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

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

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

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

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

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

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

ASIMISMO, EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SEA LIQUIDADO DESPUÉS DE UN EVENTO DE INCUMPLIMIENTO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR ACTIVOS NO LÍQUIDOS TRANSFERIDOS DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

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

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

ADICIONALMENTE, EXISTE TAMBIÉN LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDUCIARIO REALICE LLAMADAS DE CAPITAL ÚNICAMENTE PARA EL PAGO DE GASTOS DEL

FIDEICOMISO O PARA FONDEAR CUALQUIERA DE LAS RESERVAS, POR LO QUE DICHAS CANTIDADES NO SERÁN APLICADAS A INVERSIONES PRODUCTIVAS, AFECTANDO ADVERSAMENTE EL RENDIMIENTO DE LOS TENEDORES.

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

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

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

RIESGOS DE INVERSIÓN

- NO HAY GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES RECIBIRÁN DISTRIBUCIÓN ALGUNA AL AMPARO DE LOS MISMOS.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO SON INSTRUMENTOS DE DEUDA. LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS DISTINTAS A LAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA. DICHA INVERSIÓN CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DEL ADMINISTRADOR DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO Y EN CADA UNO DE LOS SUPLEMENTOS INFORMATIVOS. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.
- LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN ESTÁ SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES Y LOS MONTOS DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE

CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.

- LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR E IVA QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN RESPECTO A DICHS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEY FISCAL APLICABLE, PODRÍAN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHS IMPUESTOS RESPECTO DE CUALESQUIERA RENDIMIENTOS PAGADOS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY APLICABLE.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LA PARTE DE LOS INGRESOS, EN SU CASO, CORRESPONDIENTE AL VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS O DERECHOS TRANSMITIDOS AL FIDUCIARIO, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN CREDITICIA, Y (IV) NO EXISTE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN PREVIA A LA OFERTA PÚBLICA CORRESPONDIENTE.
- EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, A TRAVÉS DE VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LOS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO DADO QUE DICHS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN NO SON CONOCIDOS O PUEDEN NO EXISTIR AL MOMENTO DE LA OFERTA QUE CORRESPONDA.
- EL FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA SERÁ UN MECANISMO DE INVERSIÓN SIN HISTORIAL DE OPERACIONES QUE PODRÍA NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
- LAS DISTRIBUCIONES PUEDEN DISMINUIR DEBIDO A DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE HONORARIOS, GASTOS E INDEMNIZACIONES.
- DURANTE EL PERIODO DE INVERSIÓN DE CADA UNA DE LAS EMISIONES QUE SE REALICEN AL AMPARO DEL PROGRAMA, EL ADMINISTRADOR PODRÁ DECIDIR LLEVAR A CABO REINVERSIONES, DIRECTA O INDIRECTAMENTE A TRAVÉS DE CUALQUIER VEHÍCULO DE INVERSIÓN.
- LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR EL AVALÚO, SIN EMBARGO, EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR O EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHA VALUACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS QUE SE USAN PARA HACER DICHS VALUACIONES.
- EXISTEN RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL - 1.3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES.
- LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES GENERALES Y CONSIDERAR QUE LOS VALORES A QUE SE REFIERE EL PRESENTE PROSPECTO Y LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES, SERÁN VALORES DE CAPITAL, MISMOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTROS, LAS QUE SE DETALLAN EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL - 1.3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO Y EN LOS SUPLEMENTOS CORRESPONDIENTES.
- EN UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA, SE PODRÍA PERMITIR QUE EL FIDUCIARIO, A TRAVÉS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, COINVIERTA CON TERCEROS DISTINTOS AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, Y A LOS VEHÍCULOS PARALELOS DE FORMA CONJUNTA EN CUALQUIER INVERSIÓN EN PARTICULAR. DICHS TERCEROS, PODRÁN SER ESCOGIDOS PREVIAMENTE POR EL ADMINISTRADOR, Y PODRÍAN TENER CIERTOS DERECHOS RELATIVOS A LA APROBACIÓN DE DECISIONES IMPORTANTES. ES POSIBLE QUE SUS INTERESES

ENTREN EN CONFLICTO CON EL INTERÉS DEL FIDEICOMISO EN UN MOMENTO DADO.

- LA CAPACIDAD DEL ADMINISTRADOR Y/O EL FIDEICOMISO DE TOMAR DECISIONES RESPECTO DE INVERSIONES HECHAS CON TERCEROS DEPENDERÁ DE LOS ACUERDOS QUE SE LOGREN CON DICHS INVERSIONISTAS EXTERNOS Y DE LA CONCILIACIÓN QUE SE HAGA DE LOS DISTINTOS OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y SUS RENDIMIENTOS. EL RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN RESPECTIVA Y EL NIVEL DE LAS DISTRIBUCIONES QUE RECIBA EL FIDEICOMISO PODRÍAN VERSE AFECTADOS DEPENDIENDO DE LOS ACUERDOS QUE SE LOGREN CON LOS TERCEROS INVERSIONISTAS. EN CASO DE ALGUNA CONTROVERSIA CON LOS TERCEROS INVERSIONISTAS QUE DERIVARA EN EL PAGO DE ALGUNA INDEMNIZACIÓN U OTRO MONTO EN SU FAVOR, PODRÍA AFECTAR DE FORMA NEGATIVA EL MONTO DE LAS DISTRIBUCIONES DE CADA FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE UNA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA.
- LA OBLIGACIÓN DE COINVERSIÓN QUE ASUME EL COINVERSIONISTA EN TÉRMINOS DE CADA UNO DE LOS FIDEICOMISOS QUE DOCUMENTEN LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA, NO SE ENCONTRARÁ RESPALDADA O GARANTIZADA EN FORMA ALGUNA. SI EL COINVERSIONISTA INCUMPLE CON SU OBLIGACIÓN DE REALIZAR SUS APORTACIONES, PODRÍA SER QUE EL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE NO PUEDA INVERTIR EN LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN POR NO TENER LOS RECURSOS SUFICIENTES PARA REALIZAR DICHA INVERSIÓN. SI EL FIDEICOMISO RESPECTIVO NO REALIZA INVERSIONES PODRÍA PERDERSE UNA OPORTUNIDAD DE NEGOCIO, AFECTANDO DE MANERA ADVERSA EL FIDEICOMISO Y, POR LO TANTO, CUALESQUIERA DISTRIBUCIONES DEL FIDEICOMISO. NO PUEDE ASEGURARSE QUE EL COINVERSIONISTA CUMPLIRÁ CON SU OBLIGACIÓN DE COINVERTIR CON EL FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA.
- LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÁN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.
- LOS TENEDORES TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LOS MONTOS QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN CASO DE QUE ÉSTOS EFECTIVAMENTE SE DEN, PRINCIPALMENTE RENDIMIENTOS Y RECURSOS GENERADOS POR LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.
- UN FIDEICOMISO QUE DOCUMENTE CADA UNA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA PODRÁ INCURRIR EN DEUDA Y ASUMIR OTRAS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON OPERACIONES DERIVADAS, Y LOS TENEDORES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE, SEGÚN SE DESCRIBE EN LA SECCIÓN "1. INFORMACIÓN GENERAL – 1.3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.
- EN LA MEDIDA EN QUE NO SEAN UTILIZADOS O COMPROMETIDOS A REALIZAR UNA INVERSIÓN, TODOS LOS RECURSOS DISPONIBLES Y DEPOSITADOS EN LAS CUENTAS, DEBERÁ INVERTIRLOS EL FIDUCIARIO EN INVERSIONES DE EFECTIVO, PREVIA INSTRUCCIÓN POR ESCRITO POR PARTE DEL ADMINISTRADOR. EN CASO QUE DICHAS INVERSIONES DE EFECTIVO GENEREN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO PARA REALIZAR INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
- ES POSIBLE QUE EN LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA NO SE CUENTE CON UN CALENDARIO DE INVERSIÓN PREESTABLECIDO PARA REALIZAR LAS INVERSIONES Y DESINVERSIONES. ASIMISMO, NO HAY GARANTÍA DE QUE SE VAYAN A PODER REALIZAR INVERSIONES O DESINVERSIONES. EN VIRTUD DE LO ANTERIOR, ES POSIBLE QUE EN LA MAYORÍA DE LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA SE DESCONOZCA LA FECHA EN LA QUE LOS TENEDORES, EN SU CASO, PODRÍAN RECIBIR DISTRIBUCIONES RESULTADO DE INVERSIONES O

DESINVERSIONES.

- LA EXISTENCIA DE CIERTOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN Y CIERTOS PARÁMETROS DE DIVERSIFICACIÓN ESTABLECIDOS PARA CADA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA PODRÍA REPRESENTAR LIMITACIONES PARA QUE EL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE PUEDA APROVECHAR CIERTAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN QUE SE LE PRESENTEN Y QUE NO SE AJUSTEN A LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN, LO QUE PODRÍA AFECTAR DE MANERA ADVERSA AL FIDEICOMISO Y, POR LO TANTO, LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES.
- EN EL CURSO ORDINARIO DE SUS NEGOCIOS, FORTEM Y SUS AFILIADAS SE INVOLUCRAN EN ACTIVIDADES DONDE SUS INTERESES O LOS INTERESES DE TERCERAS PERSONAS PUDIERAN ESTAR EN CONFLICTO CON LOS INTERESES DE LOS TENEDORES.
- EN EL CASO QUE EL ADMINISTRADOR SEA REMOVIDO DE SUS FUNCIONES COMO RESULTADO DE UNA REMOCIÓN SIN CAUSA, SEGÚN SE ESTABLEZCA EN CADA UNO DE LOS FIDEICOMISOS QUE DOCUMENTEN LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA, ES POSIBLE QUE ADQUIERA CIERTOS DERECHOS INCLUYENDO DERECHOS DE CONTENIDO ECONÓMICO FRENTE AL FIDEICOMISO CORRESPONDIENTE.
- ANTES DE INVERTIR EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES LOS INVERSIONISTAS DEBEN TOMAR EN CUENTA QUE LAS CONSIDERACIONES RELATIVAS A LAS IMPOSICIONES Y EXENCIONES FISCALES RESPECTO DE LOS RECURSOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES HECHAS DE CONFORMIDAD CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES O RELATIVOS A SU VENTA NO HAN SIDO VERIFICADOS O VALIDADOS.
- CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE "DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS" LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO "PODRÁ", "TENDRÁ", "BUSCARÁ", "DEBERÁ", "ESPERARÁ", "ANTICIPARÁ", "PREVERÁ", "ESTIMARÁ", "PRETENDERÁ", "CONTINUARÁ", O "CREERÁ" O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DE CADA UNO DE LOS FIDEICOMISOS QUE DOCUMENTEN LAS EMISIONES AL AMPARO DEL PROGRAMA PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMITENTE Y SUS AFILIADAS CONSIDERAN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNSECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS.
- EL ANÁLISIS DE MERCADO Y LAS PROYECCIONES PRESENTADAS EN ESTE PROSPECTO REPRESENTAN LAS OPINIONES SUBJETIVAS DEL ADMINISTRADOR. ALGUNOS DATOS, INCLUYENDO LAS ESTIMACIONES ACTUALES DEL ADMINISTRADOR RESPECTO AL DESEMPEÑO Y TENDENCIAS DEL MERCADO, TAMBIÉN SE BASAN EN ESTIMACIONES QUE SE DERIVAN DE LA REVISIÓN DE ESTUDIOS Y ANÁLISIS INTERNOS, ASÍ COMO FUENTES INDEPENDIENTES, PREPARADAS POR TERCEROS Y BAJO UN NÚMERO DE SUPUESTOS QUE EL ADMINISTRADOR CONSIDERA QUE SON RAZONABLES, PERO NO EXISTE

GARANTÍA ALGUNA DE QUE DICHS ESTIMADOS VAYAN A REALIZARSE. AUNQUE SE ASUME QUE ESTAS FUENTES SON FIABLES, NO SE HA VERIFICADO INDEPENDIENTEMENTE LA INFORMACIÓN Y NO SE PUEDE GARANTIZAR SU EXACTITUD O INTEGRIDAD. ADEMÁS, ESTAS FUENTES PUEDEN UTILIZAR DIFERENTES DEFINICIONES DE LOS MERCADOS RELEVANTES DE LAS QUE SE PRESENTAN. LOS DATOS RELATIVOS A NUESTRA INDUSTRIA TIENEN LA INTENCIÓN DE PROPORCIONAR UNA ORIENTACIÓN GENERAL, PERO SON INHERENTEMENTE IMPRECISOS. AUNQUE SE ASUME QUE ESTAS ESTIMACIONES SE OBTUVIERON DE MANERA RAZONABLE, USTED NO DEBE DEPOSITAR EXCESIVA CONFIANZA EN ESTAS ESTIMACIONES, YA QUE SON INHERENTEMENTE INCIERTAS. LAS PROYECCIONES INCLUIDAS EN ESTE PROSPECTO HAN SIDO PROPORCIONADAS A EFECTO DE AYUDAR A LOS INVERSIONISTAS ELEGIBLES A EVALUAR UNA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS, PERO NO DEBERÁN SER CONSIDERADAS COMO UNA DECLARACIÓN RESPECTO A LOS RESULTADOS FINANCIEROS FUTUROS.

Intermediario Colocador y Agente Estructurador

Actinver

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

La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de Programa que se describe en el presente Prospecto fue autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo el número 3265-1.80-2018-001 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa de Valores.

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

El presente Prospecto puede consultarse en Internet en la página de la Bolsa de Valores (www.biva.mx), en la página de la CNBV (www.gob.mx/cnbv) o en la página del Fiduciario (www.actinver.com) y se encuentra también disponible con el Intermediario Colocador.

Ciudad de México, a 4 de octubre de 2018.

Autorización de la CNBV para difusión del prospecto de colocación número 153/12339/2018 de fecha 4 de octubre de 2018.

ÍNDICE

Contenido

1	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
1.1	Glosario de Términos y Definiciones.....	1
1.2	Resumen Ejecutivo.....	13
1.3	Factores de Riesgo.....	23
1.4	Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso.....	50
1.5	Documentos de Carácter Público.....	50
2	EL PROGRAMA.....	51
2.1	Características del Programa.....	51
2.2	Destino de los Fondos.....	58
2.3	Plan de Distribución.....	59
2.4	Gastos Relacionados con el Programa.....	60
2.5	Funciones del Representante Común.....	61
2.6	Nombres de las Personas con Participación Relevante en el Programa.....	66
3	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	68
3.1	Descripción General.....	68
3.2	Patrimonio del Fideicomiso.....	87
3.2.1	Descripción de los Activos, Bienes o Derechos Fideicomitidos.....	87
3.2.2	Evolución de los Activos, Bienes o Derechos Fideicomitidos, incluyendo sus Ingresos.....	88
3.2.3	Contratos y Acuerdos.....	88
3.3	Plan de Negocios.....	89
3.4	Políticas Generales del Programa y de las Emisiones que se realicen al amparo del mismo, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores.....	116
3.5	Valuación.....	118
3.6	El Fideicomitente y el Administrador.....	119
3.7	Deudores Relevantes.....	119
3.8	Comisiones, Costos y Gastos del Administrador.....	119
3.9	Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso de cada Emisión o los Tenedores ...	119
3.10	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	120
4	EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR.....	122
4.1	Historia y Desarrollo.....	122
4.2	Descripción del Negocio del Fideicomitente / Administrador.....	123
4.2.1	Actividad Principal.....	124
4.2.2	Desempeño Ambiental.....	124
4.2.3	Canales de Distribución.....	124
4.2.4	Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos.....	124
4.2.5	Principales Clientes.....	124
4.2.6	Legislación Aplicable y Situación Tributaria.....	124
4.2.7	Recursos Humanos.....	125
4.2.8	Información del Mercado.....	125
4.2.9	Estructura Corporativa.....	125
4.2.10	Descripción de los principales activos.....	125
4.2.11	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	125
4.2.12	Capital Social.....	125
4.2.13	Dividendos.....	126

4.3	Administrador y accionistas.....	126
4.3.1	Equipo de Administración, Equipo de Desarrollo, Comité de Inversiones, Consejo Asesor Independiente	126
4.4	Estatutos Sociales y otros Convenios del Administrador	132
4.5	Audidores Externos	133
4.6	Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés.....	134
5	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE.....	134
5.1	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomitente.....	134
6	CONSIDERACIONES FISCALES	135
7	GRUPO IPB	142
	DIVISIÓN INMOBILIARIA.....	145
	DIVISIÓN INMOBILIARIA AUTOMOTRIZ.....	153
8	PERSONAS RESPONSABLES	164
9	ANEXOS	170
9.1	Opinión legal.....	171

“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizado por el Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador o el Intermediario Colocador.”

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Glosario de Términos y Definiciones.

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

"Acta de Emisión"	Significa el acta en la que se documentará la declaración unilateral de la voluntad para emitir exclusivamente los Certificados Bursátiles bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, que el Fiduciario suscriba en relación con cada Emisión, con la comparecencia del Representante Común, según la misma sea modificada de tiempo en tiempo. El Acta de Emisión se hará constar ante la CNBV a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, en términos de y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 7(VI) (5.2) de la Circular Única.
"Activos Inmobiliarios", o "Proyectos Inmobiliarios"	significan todas las participaciones de capital y/o deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad, hipotecas, opciones, arrendamientos, sociedades, Inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso; capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en inmuebles con o sin mejoras (tales como bienes muebles y cualquier cosa producida o incorporada naturalmente o artificialmente a dicho inmueble, utilizando en relación con los mismos), derechos fideicomisarios y todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta en fideicomisos y cualquiera otra forma de negocios relacionados con inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).
"Administrador"	Significa Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes o cesionarios, en su capacidad de administrador conforme al Contrato de Administración que se celebre en relación con cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
"Afilada"	Significa, respecto de cualquier Persona en particular, la Persona que, directa o indirectamente, Controle, sea Controlada o esté bajo Control común de dicha Persona.
"Aportación Mínima Inicial"	Significa la aportación que realicen los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital al Patrimonio del Fideicomiso en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente a cada una de las Emisiones al amparo del Programa, mediante la adquisición de dichos Certificados Bursátiles por el equivalente al 20% del Monto Máximo de la Emisión.

"Asamblea de Tenedores"	Significa una reunión de Tenedores celebrada en términos del Contrato de Fideicomiso, el Título el Acta de Emisión correspondiente a cada una de las Emisiones, la LMV y la LGTOC, en lo que esta última resulte aplicable.
"Auditor Externo"	significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los "big four", contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador con el consentimiento previo del Comité Técnico otorgado en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
"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.
"Bolsa de Valores"	Significa la bolsa de valores autorizada en México conforme a la LMV en la cual estén listados los Certificados Bursátiles.
"Certificados Bursátiles" o "Certificados"	Significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo no amortizables que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, los Títulos, las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 Bis 1, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, y 68 de la LMV y de conformidad con la Ley Aplicable, e incluye a aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales.
"Certificados Bursátiles Adicionales" o "Certificados Adicionales"	significa los Certificados Bursátiles que sean emitidos por el Fiduciario por virtud de las Llamadas de Capital, en términos del Suplemento, el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Título correspondiente, la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables, en cada una de las Fechas de Emisión Adicionales, que sean inscritos (mediante la correspondiente actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles) en el RNV y listados en la Bolsa de Valores.
"Circular Única"	Significa las "Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores" publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido y serán modificadas de tiempo en tiempo.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Coinversión"	Significa la obligación del Administrador y/o cualquiera de sus Afiliadas, de invertir con cada Fideicomiso directa o indirectamente a través de los Vehículos Paralelos o Afiliadas, por

los montos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

"Coinversionista Tercero"

tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la Sección "III. Estructura De La Operación – 3.2 Contratos y Acuerdos - Contrato de Fideicomiso - "Coinversionistas Terceros" del presente Prospecto.

"Comisión por Administración"

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

"Comité de Inversión"

Significa el órgano interno de Fortem conformado por Miguel Sánchez Navarro Madero, Yusef Atiyeh Navarro, José Luis Vega Palafox, Eduardo Valdés Acra, y cuyas facultades son, entre otras analizar las oportunidades de inversión sobre los Activos Inmobiliarios, de acuerdo a los Lineamientos de Inversión, y en su caso, elaborar y efectuar recomendaciones de Inversión para que sean presentadas por el Administrador al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso.

"Comité Técnico"

Significa el órgano creado en términos del Artículo 80 de la LIC, del artículo 7, fracción VI, inciso a), numeral 2 de la Circular Única y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, integrado por un máximo de 21 miembros, de los cuales al menos el 25% deberán ser Miembros Independientes de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

"Compromiso por Certificado"

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

"Compromiso Total"

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

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

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

"Contrato de Administración"

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

"Contrato de Colocación"

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

"Contribuciones Adicionales"

Significa las contribuciones en efectivo que realicen los Tenedores al Patrimonio del Fideicomiso en cada Fecha de Emisión Subsecuente, mediante la suscripción y pago de Certificados Bursátiles Adicionales que se emitan con motivo de una Llamada de Capital mismas que, en conjunto con la Contribución Inicial, no podrán exceder del Compromiso Total de cada Tenedor, cantidad que se determinará mediante la multiplicación del precio de colocación de cada Certificado Adicional a ser emitido en la Llamada de Capital de que se trate, por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que dicho Tenedor haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva.

"Control"

(incluyendo los términos "controlando", "controlado por" y "sujeto al control común con") significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de cualquier otra Persona o grupo de Personas para (i) imponer, directa o indirectamente, decisiones a la asamblea general de accionistas u órganos similares de dicha Persona, o para designar o remover a la mayoría de los administradores, gerentes o cargos equivalentes de dichas Personas; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan, directa o indirectamente el ejercicio del voto de más de 50% (cincuenta por ciento) del capital social de dicha Persona; o (iii) dirigir, directa o indirectamente, la administración o políticas de una Persona, ya sea a través del ejercicio del poder de voto, por contrato o de cualquier otra forma.

"Cuentas"

Tendrá el significado que se le atribuya en cada uno de los Fideicomisos que documenten las Emisiones al amparo del Programa.

"Cuenta de Distribuciones"

Tendrá el significado que se le atribuya en cada uno de los Fideicomisos que documenten las Emisiones al amparo del Programa.

"Cuenta de Reservas"

Tendrá el significado que se le atribuya en cada uno de los Fideicomisos que documenten las Emisiones al amparo del Programa.

"Desinversión"

significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios o de los títulos representativos del capital social, según sea el caso, de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa,

	<p>enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso correspondiente, y/o (iv) cualquier otra desinversión total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso que documente cada Emisión.</p>
"Día Hábil"	<p>Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito o las casas de bolsa en México, abran al público sus puertas, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.</p>
"Dilución Punitiva"	<p>Significa la pena que sufrirán los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles Adicionales que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, en los términos establecidos en el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.</p>
"Distribuciones"	<p>Significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario al Administrador y a los Tenedores, las cuales deberán notificarse por el Fiduciario o el Representante Común a través del Sistema de Divulgación con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos.</p>
"Distribuciones a los Tenedores"	<p>Significa el pago de Efectivo Distribuible que, en su caso, se realice a los Tenedores en los términos que se establezcan en un Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa.</p>
"Distribuciones al Fideicomisario en Segundo Lugar"	<p>Significa los montos de Efectivo Distribuible que el Fideicomisario en Segundo Lugar reciba ya sea del Fiduciario o del Vehículo de Inversión correspondiente como Distribución No Preferente y Distribución Excedente, y en su caso, cualquier otra comisión pagadera al Administrador conforme a los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.</p>
"Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa"	<p>Significa el Contrato de Fideicomiso correspondiente, el Acta de Emisión correspondiente, el Contrato de Administración correspondiente, el Título correspondiente, el Prospecto, el Suplemento y cualesquiera otros documentos en que consten los términos y condiciones de la Emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.</p>
"Dólar", "Dólares", "Dls." o "US\$"	<p>Significa dólares americanos, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.</p>
"Efectivo Distribuible"	<p>Significa el monto de flujos determinado por el Administrador en cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al</p>

amparo del Programa, para realizar las Distribuciones a los Tenedores, según corresponda.

"Efectivo Excedente"

Significa el monto excedente que resultará después de que se cubran en su totalidad los Gastos del Fideicomiso, así como para la realización de Inversiones Adicionales. El Efectivo Excedente deberá ser reembolsado a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

"Emisión"

Significa la o las emisiones al amparo del Programa de Certificados Bursátiles que el Fiduciario lleve a cabo, de conformidad con las estipulaciones del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión correspondiente, en términos de la LMV, la Circular Única y demás disposiciones aplicables, incluyendo los Certificados Originales correspondientes a la Emisión Inicial correspondiente y los Certificados Adicionales a las Emisiones Subsecuentes.

"Emisión Inicial"

Significa la o las emisiones al amparo del Programa, por el monto de la Aportación Mínima Inicial que deberán realizar los Tenedores por la suscripción y pago de los Certificados Bursátiles, por medio de oferta pública restringida (o según se describa en el suplemento correspondiente a cada emisión), a ser listados en la Bolsa de Valores realizada en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente, con intervención del Intermediario Colocador.

**"Emisiones Subsecuentes", o
"Emisiones Adicionales"**

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

"Estados Unidos"

Significa Estados Unidos de América.

"Evento de Incumplimiento"

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

**"Evento de Sustitución del
Administrador"**

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

"Fecha de Emisión Inicial"	Tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
"Fecha de Vencimiento"	Tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
"Fideicomisarios"	Significa conjuntamente los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Fideicomisario en Segundo Lugar.
"Fideicomisario en Primer Lugar"	Significan los Tenedores, respecto de las cantidades que tengan derecho a recibir y demás derechos a su favor establecidos de conformidad con los Certificados Bursátiles, el Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
"Fideicomisario en Segundo Lugar"	Significa Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes, cesionarios, respecto a las cantidades que tenga derecho a recibir de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
"Fideicomiso Emisor" o "Emisor"	Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles, Administración y Pago que se constituya para documentar cada una de las Emisiones al amparo del Programa, según el mismo sea modificado, total o parcialmente.
"Fideicomitente"	Significa Fortem Capital I, S.C., o sus causahabientes o cesionarios.
"Fiduciario"	Significa Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, o cualquier otra institución fiduciaria, actuando en su carácter de fiduciario de cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, o sus sucesores, causahabientes, cesionarios o quien sea posteriormente designado como fiduciario en términos de cada Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
"Fines del Fideicomiso"	Tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
"Fortem"	Significa el conjunto de personas morales, entre los que se incluyen al Administrador, Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar, así como cualquier subsidiaria y/o Afiliada de éstas, vinculados entre sí por uno o más Funcionarios Clave que integrando un grupo de Personas o tienen el Control de las/los primeras(os).
"Funcionarios Clave"	Significan los señores Miguel Sánchez Navarro Madero, y cualquier otra persona que sea designada con tal carácter ya sea en forma adicional o en sustitución de alguno de los indicados,

	conforme al Contrato de Administración que se celebre para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
"Gastos del Fideicomiso"	Significa la referencia conjunta a los gastos de las Inversiones, gastos de emisión y colocación, y los gastos de mantenimiento, correspondientes a cada una de las Emisiones.
"Indeval"	Significa la S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"INEGI"	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"Intermediario Colocador"	Significa Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., o sus sucesores o causahabientes y/o cualquier otra casa de bolsa autorizada por el Emisor y el Administrador para actuar como intermediario colocador, según se determine para cada Emisión que se realice al amparo del Programa y los mismos celebren un Contrato de Colocación.
"Inversiones"	Significan los proyectos e inversiones que realice el Fiduciario de cada una de las Emisiones al amparo del Programa, ya sea directa o a través de uno o varios Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, en los términos establecidos en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
"Inversiones Adicionales"	Significa el incremento en el monto de Inversión respecto de una Persona Promovida, en la cual se haya realizado una Inversión, así como el cumplimiento a los compromisos de inversión o financiamiento asumidos por cada Fideicomiso directa o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión y éstos a su vez a través de Personas Promovidas, respecto de los Activos Inmobiliarios.
"Inversiones de Efectivo"	Significa las Inversiones que realice el Fiduciario en ciertos instrumentos de renta o deuda que se especifiquen en los Documentos de Emisión para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
"Inversionistas Calificados"	Significa el inversionista calificado que pueda participar e invertir en ofertas públicas restringidas, en términos del Artículo 2, fracción XVI de la LMV y en el Artículo 1, fracción XV, inciso (c) de la Circular Única.
"Inversionistas Institucionales"	Tendrá el significado que se le atribuye en el Artículo 2, fracción XVII de la LMV.
"ISR"	Significa el Impuesto sobre la Renta.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado.

"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"LIC"	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada en cualquier momento.
"Lineamientos de Inversión"	Significan aquellos parámetros establecidos por el Administrador y que deberán ser previamente aprobados por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en cada una de las Emisiones al amparo del Programa y que utilizará el Fideicomiso en cada una de las Emisiones al amparo del Programa para realizar directa o indirectamente las Inversiones, a ser especificados en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.
"LISR"	Significa Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma sea modificada en cualquier momento.
"LIVA"	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada en cualquier momento.
"Llamadas de Capital"	Significa la solicitud que realice el fiduciario de un Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, de conformidad con las instrucciones de Llamada de Capital que le entregue el Administrador (con copia al Representante Común) en los términos establecidos en cada Fideicomiso, a efecto de que cada Tenedor que sea titular de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de llamadas de capital al cierre de operaciones de la fecha de registro correspondiente, se obligue a suscribir en la fecha límite de suscripción, y posteriormente suscriba y pague en la fecha de emisión subsecuente, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir de una Emisión Subsecuente mediante la entrega de la contribución adicional.
"LMV"	Significa Ley del Mercado de Valores, según sea modificada o adicionada en cualquier momento.
"México"	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Miembro Independiente"	Significa aquella persona física que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará conforme a lo establecido en el artículo 64-Bis 1 y demás aplicables de la LMV, así como el artículo 7, fracción VI y demás aplicables de la Circular Única, es decir, respecto del Fideicomitente, del Administrador y de las Personas Promovidas.
"Monto Inicial de Emisión"	Significa la cantidad total, sin deducciones, que tenga derecho a recibir el fiduciario del Fideicomiso en alguna fecha inicial de cada una de las Emisiones como resultado de la Emisión inicial

correspondiente, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial.

"Monto Máximo de la Emisión"

Significa el monto máximo que se señale en el Suplemento correspondiente; en el entendido que el Monto Máximo de la Emisión se verá reducido de manera proporcional, en la medida que los tenedores de los Certificados Bursátiles no participen en cualquier Emisión Subsecuente respecto de una Llamada de Capital.

"Parte Relacionada"

significa, respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona: (i) que sea una Afiliada directa y/o indirecta de dicha primera Persona; (ii) que funja como director, funcionario, socio, comisario y/o agente de dicha primera Persona; (iii) en la que dicha primera Persona, directa y/o indirectamente, tenga una participación sustancial; y/o (iv) que, directa y/o indirectamente, tenga una participación sustancial o una participación que Controle a dicha primera Persona. Para efectos de esta definición "participación sustancial" significa una tenencia directa y/o indirecta de acciones con derecho a voto y/o valores (*voting interests*) con derecho a voto que representen el 20% (veinte por ciento) o más de los derechos de voto totales y/o capital de una Persona.

"Patrimonio del Fideicomiso"

Tendrá el significado que se le atribuya en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión.

"Periodo de Inversión"

Significa el periodo que iniciará en la fecha inicial de cada Emisión correspondiente y concluirá dependiendo de los supuestos y plazos que se determinen en cada una de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa y se detallen en los Suplementos y Títulos correspondientes.

"Persona"

Significa cualquier persona física, persona moral, incluyendo Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados, asociación en participación, fideicomiso o cualquier otra entidad u organización.

"Persona Promovida"

Significa una Persona mexicana (incluyendo fideicomisos) en la cual el Fideicomiso (directamente o a través de un Vehículo de Inversión) realice una Inversión cumpliendo con (i) los Lineamientos de Inversión, y (ii) el proceso de aprobación de Inversiones.

"Peso", "Pesos" "Ps." o "\$"

Significan pesos, la moneda de curso legal en México.

"Programa"

Significa el programa de Certificados Bursátiles que se describe en el presente Prospecto y al amparo del cual el fiduciario podrá realizar Emisiones, autorizado por la CNBV mediante oficio 153/12339/2018 de fecha 4 de octubre de 2018.

"Proveedor de Precios"	Significa el proveedor de precios autorizado por la CNBV, que, en su caso, contrate el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico, para, de tiempo en tiempo, llevar a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles en cada Emisión.
"Prospecto"	Significa el presente prospecto de colocación de Certificados Bursátiles.
"Regulación"	Significa respecto de cualquier circunstancia descrita en los Documentos de la Emisión, cualquier ley, norma, reglamento, código, disposición de carácter general, regla o cualquier otra disposición aplicable en México a dicha circunstancia.
"Renta"	Significa el ingreso que genera cualquier proyecto en el cual se tengan Activos Inmobiliarios destinados para ser rentados.
"Representante Común"	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero y/o cualquier otra institución financiera autorizada por el Emisor y el Administrador para actuar como representante común de los Tenedores, según se determine para cada Emisión que se realice al amparo del Programa.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
"RUG"	Significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.
"Servicios de Administración"	Significa los servicios que serán proporcionados por el Administrador de conformidad con el Contrato de Administración que se celebre para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.
"SIEFORES"	Significa las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro.
"Sistema de Divulgación"	Significa el sistema de divulgación de información al público a cargo de una Bolsa de Valores conforme a la LMV.
"Subsidiaria"	Significa, respecto de cualquier Persona, cualquier entidad en que dicha Persona o cualquiera de sus Subsidiarias, sea propietaria o tenga la facultad de votar más del 50% de los valores o títulos representativos del capital social de dicha entidad, teniendo así poder general de voto para participar en la elección del órgano de administración de dicha entidad.
"Suplemento"	Significa cualquier suplemento informativo al presente Prospecto que se prepare en relación con una Emisión y que contenga las características correspondientes a una emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
"Tenedores"	Significan los Inversionistas Institucionales e Inversionistas Calificados propietarios de uno o más de los Certificados

Bursátiles o sus respectivos sucesores, causahabientes o cesionarios.

"Título"

Significa cada uno de los títulos que documenten una Emisión de Certificados Bursátiles que el Fiduciario lleve a cabo de conformidad con el Programa, el cual cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos 63, 64 y demás aplicables de la LMV; del artículo 7, fracción VI, inciso (b) de la Circular Única y será suscrito y emitido en los términos del Artículo 282 de la LMV.

"TIR"

Tasa Interna de Retorno.

"Valor de las Inversiones"

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

"Valuador Independiente"

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

"Vehículo de Inversión"

significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo del Programa.

"Vehículo Paralelo"

Significa cualesquier vehículo paralelo con el que el Fiduciario co-invierta en las Inversiones de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso..

1.2 Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un breve resumen de la información contenida en este Prospecto. Dicho resumen no incluye toda la información que debe tomarse en cuenta para tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles y está sujeto a las modificaciones que puedan realizarse y se debe analizar de manera completa con el resto de la información contenida en este Prospecto y en los Suplementos correspondientes. Se recomienda a los inversionistas que lean cuidadosamente todo este Prospecto y los Suplementos correspondientes, incluyendo la Sección "1. INFORMACIÓN GENERAL - 1.3. Factores de Riesgo", antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Introducción

Los recursos que se obtengan en cada Emisión al amparo del Programa y colocación de los Certificados Bursátiles a que se refiere este Prospecto y los Suplementos correspondientes serán utilizados para realizar Inversiones (adquisición, diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración, expansión, etc.) en Activos Inmobiliarios comerciales a lo largo del territorio nacional, así como en desarrollo de proyectos de uso mixto conforme a los Lineamientos de Inversión.

Para cada Emisión al amparo del Programa, Fortem constituirá un fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados Bursátiles en el que invertirá ya sea directa o indirectamente, a través de uno o varios Vehículos de Inversión, o cualquier tercero, que principalmente realizarán inversiones en cualquier tipo de adquisición o inversión en Activos Inmobiliarios ubicados, constituidos o domiciliados en México, que cumplan con los Lineamientos de Inversión, o bien, en la participación en fideicomisos mexicanos o financiamiento otorgado cuyos recursos, activos o producto sean utilizados principalmente para realizar Inversiones en Activos Inmobiliarios comerciales a lo largo del territorio nacional, así como en desarrollo de proyectos de uso mixto conforme a los Lineamientos de Inversión.

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

Partes

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en cada Emisión al amparo del Programa
	Fortem Capital I, S.C.	Administrador, Fideicomitente, y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria	Fiduciario
		Agente Estructurador
		Intermediario Colocador

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

CREEL
GARCÍA-CUÉLLAR
AIZA Y ENRÍQUEZ

Creel, García-Cuéllar,
Aiza y Enríquez, S.C.

Asesor Legal Emisor

GRUPO FINANCIERO
monex

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

Representante Común

Deloitte

Galaz, Yamazaki, Ruiz
Urquiza, S.C. (Deloitte)

Auditor Externo

Oportunidad de Inversión

Fortem considera que se abren ventanas de oportunidad para la inversión selectiva ya que existen factores de crecimiento natural de la población en zonas urbanas, reordenamientos urbanos e impulso a la actividad productiva que se presentan y/o se necesitan atender, en resumen destacan los siguientes aspectos. Por esto, Fortem coincide en que para poder lograr mayor estabilidad y crecimiento es necesario que se busque en el ámbito interno adoptar una política de reindustrialización globalmente competitiva y productiva a través del desarrollo de infraestructura, innovación y progreso tecnológico. En este sentido la Industria de la Construcción en México tiene el reto de volver a ser uno de los principales motores que impulsan a la economía del país, por lo que el Administrador cree que se buscará eliminar los elementos y vicios que se encuentran debilitando los motores de la Industria de la Construcción.

Por su parte, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) mantuvo su expectativa de intervalo de crecimiento de la economía mexicana y prevé esté entre 2.0% y 2.6% en el presente año. Para 2018, la Secretaría dejó su estimación en un rango de entre 2.0% y 3.0%.

México ha ganado participación en el mundo, generando que los inversionistas y observadores externos ahora consideren a México como un país con oportunidades de crecimiento y desarrollo. En los últimos años se ha generado una importante atracción de inversión extranjera, principalmente en los sectores manufacturero y automotriz. Los principales incentivos hacia la atracción de inversión son algunos beneficios fiscales para empresas que generen nuevos empleos, incentivos para proyectos de investigación y desarrollo tecnológico, así como la reducción de algunos derechos que se generen del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

En cuanto a la inversión extranjera en el ramo de construcción en 2016 vs 2015] se observa que disminuyó cerca de 1,000 millones de dólares lo que presenta oportunidad de incrementar la inversión a nivel local para compensar y/o atender la demanda insatisfecha que genera dicha desaceleración. Para esto, el Administrador ha detectado que existen zonas con importante crecimiento de PIB per cápita en donde los indicadores económicos generales siguen creciendo y el bienestar va en aumento. Adicionalmente, se busca también controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes, el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, indica la atención responsable al rezago de vivienda, planear y gestionar ciudades con la

capacidad de asentar de manera segura, sustentable, responsable y eficiente a las nuevas y actuales generaciones.

Considerando lo anterior Fortem buscará alternativas de inversión en zonas que cuenten con detonantes favorables para desarrollo inmobiliario como ciudades con crecimiento económico y/o poblacional que detonan demanda, ciudades que cuenten con una coyuntura pro desarrollo e inversión conforme al "PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO" o por iniciativas de los gobiernos locales.

No obstante que cuente estos elementos, y para cumplir con la premisa de Inversión prudente se complementará con estudios específicos dirigidos al proyecto en cuestión. Así como aquellos que tengan un destino específico con cliente y contratos específicos.

Con base en lo especificado en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano vigente que busca el desarrollo de ciudades compactas y con oferta inmobiliaria suficiente para el desarrollo integral de las mismas, junto con las perspectivas de crecimiento poblacional se estima que el sector inmobiliario continúe presentando oportunidades de inversión que fortalezcan modelo de ciudad compacta y que se permee en los diversos proyectos inmobiliarios.

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2014-2018

El PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2014-2018, establece entre otros puntos lo siguiente:

La expansión de las ciudades mexicanas tuvo sus orígenes a finales de la década del cincuenta. A partir de ese momento el estrecho vínculo entre el desarrollo económico y el crecimiento urbano comienza a reflejarse en el incremento acelerado de la migración del medio rural hacia el urbano. En la década de 1980, México se convirtió en un país predominantemente urbano. Los datos demuestran que a partir de dicha década y hasta nuestros días más de la mitad de la población mexicana ha habitado en las ciudades.

Mientras que en 1900, el país contaba con 33 ciudades de más de 15 mil habitantes, en donde habitaban 1.4 millones de personas (10.4% de la población total), para la década de los ochenta, 36.7 millones de personas, que representaban más de la mitad de la población, residía en localidades urbanas. En el 2000 existían 343 ciudades, de más de 15 mil habitantes, las cuales alojaban a 66.6 millones de personas que representaban 63.3% de la población nacional; y finalmente, para el año 2010 el número de ciudades aumentó a 384, albergando 71.6% de la población total del país. Las tendencias indican que el proceso de urbanización continuará, aunque a menor velocidad que en las décadas anteriores, de manera que entre 2010 y 2030, la población urbana en México pasará de 71.6% a 83.2%.

De acuerdo con la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), las ciudades de más de un millón de habitantes, presentan densidades promedio de 36 viviendas por hectárea (viv/ha); las de 500 mil a un millón promedian 27 viv/ha; las de 100 mil a 500 mil, 21 viv/ha; y las de 50 a 100 mil presentan en promedio densidades de 19 viv/ha, con un promedio general nacional de 23 viv/ha.

El modelo de ciudad extendida, poco densa y periférica genera altos costos tanto para la ciudadanía como para el país en su conjunto. Por un lado, la provisión de servicios básicos por parte del gobierno se vuelve más costosa, problema que aunado a la debilidad financiera de las recaudaciones locales, se traduce en desigualdades en la calidad y oportunidad con la que los gobiernos locales proveen bienes públicos a los ciudadanos.

Por otra parte, la distancia que millones de mexicanos deben recorrer diariamente para acceder a sus trabajos, genera inversiones significativas en dinero y tiempo.

La nueva política de vivienda impulsada mediante el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, toma en cuenta los efectos que tiene la localización de las soluciones de vivienda sobre la sustentabilidad social, económica y ambiental de la ciudad; por ello promoverá la atención responsable al rezago de vivienda e impulsará la existencia soluciones de vivienda adecuadas al interior de los centros urbanos.

El crecimiento desordenado de las ciudades mexicanas plantea retos importantes para mantener y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. En el contexto de un patrón de crecimiento desordenado y caótico, las ciudades presentan potencialidades para dinamizar la economía y productividad del país. La razón de dependencia demográfica para el Sistema Urbano Nacional (SUN) es de 26.9, lo que indica que a nivel SUN existe una mayor cantidad de personas en edad productiva, y que la satisfacción de las necesidades de vivienda, trabajo, recreación, educación, etc. de la población económicamente productiva, dependerá directamente de la gestión de los recursos de las ciudades. Este "bono demográfico" representa también una oportunidad para consolidar la productividad del país, dado que en el conjunto de 93 ciudades con más de 100 mil habitantes se genera más de 88% de la Producción Bruta Total de la nación.

El principal reto que enfrentan las ciudades y metrópolis en los próximos años es hacer frente al aumento y concentración de la población urbana, que pasará de 80.4 millones en 2010 a 103.3 en 2030. Lo anterior implica planear y gestionar ciudades con la capacidad de asentar de manera segura, sustentable, responsable y eficiente a las nuevas y actuales generaciones, a través de la oferta de soluciones adecuadas de vivienda, cobertura de servicios, impulso a las actividades económicas, promoción de la vida comunitaria y alternativas adecuadas de movilidad.

Estudios realizados por la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), para identificar la disponibilidad de suelo vacante en las ciudades muestran que en las 129 ciudades mayores a 50 mil habitantes que comprenden el SUN, en 2010 existían 493,817 hectáreas de suelo susceptible de incorporarse al desarrollo urbano, de las cuales 86,408 hectáreas son intraurbanas. De acuerdo a los programas de desarrollo urbano local, 207,074 tienen uso habitacional, de estas, 41,351 son intraurbanas y 165,723 se localizan en el primer contorno de crecimiento de los centros de población.

Derivado de lo anterior, el Plan Nacional de Infraestructura Urbana se ha fijado 6 objetivos primordiales, detallados a continuación:

1. Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

El desarrollo urbano en México se ha caracterizado por la expansión desordenada de sus áreas urbanas, lo que ha generado zonas marginadas, segregación habitacional y la ocupación irregular del suelo en las periferias.

Para combatir lo anterior y propiciar el desarrollo de ciudades densas, justas y sustentables es necesario reformar la legislación urbana, subordinar el interés privado a la función social del suelo, fomentar el uso intensivo del suelo intraurbano e incentivar la redensificación y el aprovechamiento de los predios intraurbanos baldíos y subutilizados.

2. Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.

Para conseguir que las ciudades cumplan su función como centros de desarrollo y de bienestar es necesario que éstas sean sustentables. Debemos considerar a la sustentabilidad de una ciudad en un sentido amplio y no sólo como la convivencia armónica de ésta con su entorno; la ciudad es sustentable cuando considera factores sociales, económicos y ambientales. Podemos hablar de una ciudad sustentable socialmente cuando su tejido social es fuerte, sus ciudadanos se apropian del espacio público y la estructura urbana facilita la convivencia armónica de una sociedad diversa; es sustentable económicamente cuando todos sus habitantes tienen acceso a oportunidades de desarrollo sin importar sus condiciones socioeconómicas y sus fuentes de empleo son robustas y diversas; y es sustentable ambientalmente cuando su desarrollo no compromete la disponibilidad de recursos naturales para las próximas generaciones y se da en armonía con el ecosistema.

3. Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.
4. Impulsar una política de movilidad sustentable que incremente la calidad, disponibilidad y accesibilidad de los viajes urbanos.
5. Evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.
6. Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.

Fortem estima que existe oportunidad de desarrollo inmobiliario en el País, pero considera que se debe ser prudente y realizar análisis profundo de cada inversión ya que existen aspectos que no han permitido un desarrollo más dinámico de la economía en forma general e inclusive se prevé un panorama complicado en 2018 en términos generales para crecimiento de la industria de la construcción y que puede oscilar de entre 0.3 a 1%, cabe indicar que incluye el factor de inversión pública, entre otros aspectos se mencionan:

- Proximidad de las elecciones presidenciales en México (julio de 2018) y las intermedias en Estados Unidos (noviembre de 2018).
- Panorama externo lleno de complejidades, consecuencia de la retórica proteccionista de Trump, de la inestabilidad en el tipo de cambio y de la implementación de políticas monetarias restrictivas.
- Renegociación contenciosa y prolongada del Tratado de Libre Comercio (TLC), que aumentaría la incertidumbre sobre el futuro del acuerdo comercial. También aumentaría el riesgo de la terminación del acuerdo con un impacto perjudicial en el comercio, la inversión y las relaciones financieras.
- Factores de riesgo como son una reducción aún mayor de los precios del petróleo o de la plataforma de producción petrolera, la continuación de las presiones inflacionarias y un recorte adicional en el presupuesto de egresos 2018 para la inversión pública en infraestructura.

El Administrador

Fortem Capital I, S.C., es una sociedad de reciente creación y a la fecha no ha iniciado operaciones, salvo por funciones pre-operativas del Fideicomiso.

El negocio del Administrador consistirá única y exclusivamente en constituir el Fideicomiso, en su carácter de fideicomitente y en administrar las Inversiones en su calidad de Administrador. Las funciones del Fideicomitente son limitadas y se circunscriben a los derechos y obligaciones adquiridos conforme al Contrato de Fideicomiso. El Administrador estará facultado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, directamente o mediante las instrucciones al Fiduciario, salvo por las acciones expresamente reservadas a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico y al Representante Común.

El Administrador y Fideicomitente aprovechará la experiencia, *Know How* y habilidades del cuerpo directivo y de administración del Fideicomiso que formaron Grupo IPB fundado en 2005 por la familia Sánchez Navarro quienes cuentan con experiencia relevante y vasta en las inversiones inmobiliarias y de negocios.

Al ser el Fideicomitente y Administrador parte de una estrategia de negocio que se implementará con base en un modelo de negocio exitoso creado por Grupo IPB y con la finalidad de que los posibles Tenedores tengan información acerca de este desempeño, se presenta información de GRUPO IPB.

Lo anterior en el entendido de que dicha información no es indicativa del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán, y que los bienes descritos en dicha sección no formarán parte del Patrimonio de Fideicomiso

Plan y Estrategia de Negocios

La estrategia para cada una de las Emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basado análisis del mercado inmobiliario en dicha zona basado en la experiencia del Administrador, sus accionistas, equipo de administración y los Funcionarios Clave.

Estamos enfocados en desarrollar proyectos inmobiliarios, estabilizarlos y posteriormente desinvertirlos. Con las siguientes características:

- Rápida ejecución, estabilización y salida.
- Con montos de inversión varíen entre los 100 millones y 500 millones de pesos.
- Que sean por tamaño mayores a 3,000 m² y hasta 60,000 m².
- Con rentabilidades entre 19 y 25% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso)

Fortem ha identificado potenciales proyectos de inversión en ciudades que cuentan con dos elementos importantes: Crecimiento y Gobiernos pro desarrollo e inversión, alineados conforme a los mercados identificados más adelante, y que presentan oportunidad de inversión.

Estos dos elementos, el nicho por el rango de inversión y la ubicación nos permiten cumplir con una premisa clave de nuestra tesis de inversión: la rapidez de ejecución.

El desarrollo del proyecto en específico se piensa que desde el diseño hasta la conclusión de la construcción e inicio de operaciones se llevará un plazo de entre 12 a 36 meses en términos generales para que posteriormente en la etapa operativa se logre estabilización del proyecto en entre 12- 24 meses, con la finalidad de que sea una inversión con posibilidad de desincorporación como negocio estabilizado lo más pronto que permitan las condiciones de mercado en su momento, buscando la maximización de la inversión del fideicomiso.

Fortem ha identificado una gran oportunidad en el mercado inmobiliario en los proyectos de inversión de 100 a 500 millones, ya que estos proyectos son generalmente más rentables y menos competidos, normalmente otros competidores se enfocan en proyectos de mayor escala.

Fortem está enfocado en poder desarrollar proyectos que podamos ejecutar con rapidez. Por lo que podemos resumir las fortalezas del plan de negocios de Fortem en:

- Experiencia probada en del nicho donde vamos a enfocarnos
- Enfoque a un nicho de inversión rentable y poco competido
- En ciudades de crecimiento que asegura el éxito del proyecto a largo plazo
- En ciudades con gobiernos pro desarrollo e inversión, factor importante para ejecutar rápido
- Capacidad de ejecución probada del equipo de gestión en este tipo de proyectos con base en el tamaño como se detalla en 7. "Grupo IPB"

La ventaja competitiva que adopta el Administrador está basada en las habilidades del equipo directivo en su conjunto ya que cuenta con experiencia en realizar este tipo de inversiones desde diseño de modelo y su aplicación en proyectos definidos en todas sus etapas concretando en estructuras razonables de términos y condiciones, garantías y rentabilidad, hasta la gestión integral minimizando riesgos asociados a la construcción y desarrollo de dichos Activos Inmobiliarios para lograr la desincorporación del negocio estabilizado.

Con base en lo especificado en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano vigente que busca el desarrollo de ciudades compactas y con oferta inmobiliaria suficiente para el desarrollo integral de las mismas, junto con las perspectivas de crecimiento poblacional se estima que el sector inmobiliario continúe presentando oportunidades de inversión que fortalezcan modelo de ciudad compacta y que se permee en los diversos proyectos inmobiliarios.

La estrategia para cada una de las Emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basado análisis del mercado inmobiliario en dicha zona basado en la experiencia del Administrador, sus accionistas, equipo de administración y los Funcionarios Clave.

Retornos

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

Lineamientos de Inversión

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

Lineamientos de Apalancamiento

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

Lineamientos de Divisas

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

Plazo y Fecha de Vencimiento

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión; en el entendido, que las emisiones tendrán una vigencia máxima de 10 años, la cual podrá prorrogarse según se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

Periodo de Inversión

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

Comisión por Administración

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

Proceso de Inversión

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



- **SELECCIÓN:** El Administrador monitoreará posibles oportunidades de Inversión que considere adecuadas para cada Fideicomiso en los cuales considere rendimientos esperados aceptables y consistentes con la estrategia de inversión. Una descripción más detallada del tipo de Inversiones que el fiduciario de cada Fideicomiso efectuará se incluirá en los documentos para cada Emisión al amparo del Programa.
- **ANALISIS:** Una vez que el Administrador haya identificado una potencial oportunidad de inversión que considere adecuada, analizará, entre otras cosas, riesgos, visión de mercado, expectativas del sector. Estructurará dicha oportunidad de acuerdo con nuestros lineamientos internos, mismos que incluyen la revisión de los diferentes riesgos asociados a la Inversión, según se describe con mayor amplitud en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.1 Descripción General - Proceso de Inversión" del presente Prospecto.
- **APROBACION:** En caso que el Comité de Inversiones recomiende para aprobación una potencial oportunidad de inversión, el Administrador sugerirá la evaluación de dicha oportunidad al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según se describe con mayor detalle en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.1 Descripción General - Proceso de Inversión" del presente Prospecto.

- **SEGUIMIENTO:** El Administrador monitoreará de manera regular y constante todas las Inversiones hasta en tanto el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión ya no tenga intereses sobre dichas Inversiones, según se describe con mayor amplitud en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.1 Descripción General - Proceso de Inversión" del presente Prospecto.
- **DESINCORPORACION:** El Administrador espera que las principales estrategias de salida sean ventas a terceros, ofertas públicas iniciales u otras ofertas del mercado de capitales, según se describe con mayor amplitud en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.1 Descripción General - Proceso de Inversión" del presente Prospecto.

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

Gobierno Corporativo de cada Fideicomiso

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

Asamblea de Tenedores

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

Comité Técnico

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

Derechos Corporativos de los Tenedores

Los Derechos Corporativos de los Tenedores se incluirán en el Prospecto y en el Título de cada Emisión.

Coinversión

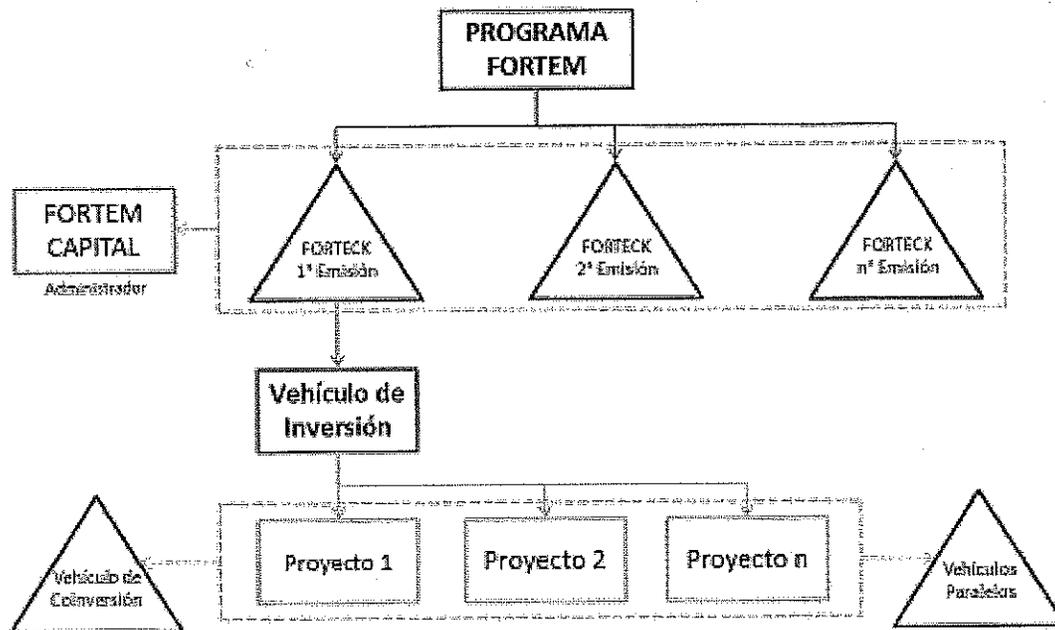
El Administrador y/o cualquiera de sus Afiliadas, invertirá directa o indirectamente a través de los Vehículos Paralelos o Afiliadas, por los montos que se establezcan en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración para cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Diversos Contratos de la Operación

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

Esquema de Flujo de la Operación

A continuación se muestra la estructura operativa prevista en el presente Prospecto:



1.3 Factores de Riesgo

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

Riesgos Generales

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

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

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

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

Riesgos relacionados con las Inversiones

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

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

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

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

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

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

Las Inversiones podrían no generar rendimientos

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

Algunas Inversiones podrían no ser inversiones líquidas o de fácil disposición

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

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

Múltiples factores podrían afectar la capacidad de los clientes, arrendatarios y/o deudores para cumplir con sus obligaciones, por lo que los derechos y acciones del Fideicomiso para estos casos podrían ser difíciles de ejercer

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

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

Las Inversiones se harán con base en información limitada

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

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

la implementación de las Inversiones podría retrasarse

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

El uso del apalancamiento expondrá al Fideicomiso a riesgos adicionales

Cada Fideicomiso, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, podría obtener préstamos o financiamientos (incluso a través de Operaciones Derivadas) para hacer cualquier Inversión en particular, siempre y cuando la Inversión que se haga sea la fuente principal, pero no exclusiva, de pago de dicho financiamiento y el mismo no exceda del 70% del Patrimonio del Fideicomiso. A pesar de que se buscará utilizar el apalancamiento de una manera que consideramos apropiada bajo las circunstancias que prevalezcan en ese momento, esta característica aumentará la exposición de dichas Inversiones a factores económicos adversos, tales como tasas de interés, las fluctuaciones en el tipo de cambio y ambientes económicos adversos.

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

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

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

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

La capacidad de obtener financiamiento para apalancar las Inversiones puede ser limitada

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

Invertir en un número limitado de inversiones sujetará al Fideicomiso a riesgo de concentración

Se tiene la intención de conformar un portafolio de inversión diversificado para cada Fideicomiso. Cada Contrato de Fideicomiso incluye límites de concentración, que sólo pueden ser dispensados por

el Comité Técnico. Aparte de estas limitaciones, el Fideicomiso de cada Emisión no estará sujeto a restricciones de concentración adicionales.

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

La valuación de las Inversiones puede ser difícil

Dada la naturaleza de las Inversiones propuestas en cada una de las Emisiones, su valuación puede ser difícil debido a la falta de información comparable de mercado, lo cual podría derivar en una valuación incorrecta de los Certificados Bursátiles o de las Inversiones mismas, generando ganancias y/o pérdidas inadecuadas. Respecto a la valuación de las Inversiones, las metodologías que sean utilizadas por el Valuador Independiente o el Administrador, en su caso, podrían ser distintas a las metodologías utilizadas por otros Certificados Bursátiles, empresas o prácticas de la industria. Una valuación deficiente podría afectar nuestra capacidad para vender o disponer de cualquier Inversión en términos favorables para el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa.

Algunas Inversiones estarán expuestas a fluctuaciones en las tasas de interés y otros riesgos de mercado

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

Fluctuación de los mercados financieros

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

Aún si el Administrador identifica Inversiones adecuadas para cada Fideicomiso, no hay garantía de que dichas Inversiones lograrán ejecutarse satisfactoriamente

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

Inexistencia de formatos pre-establecidos para la realización de Inversiones

No existen formatos pre-establecidos de contratos para la realización de Inversiones en cada una de las Emisiones, debido a que las mismas podrán llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes respectivas. Lo anterior

genera incertidumbre respecto de los términos que contendrán los contratos definitivos, ya que no existirá un parámetro mínimo al que se deberán ajustar dichas Inversiones.

Riesgos relacionados con la industria inmobiliaria

Inexistencia de proyectos apropiados

Es posible que no se pueda encontrar algún proyecto apropiado para el desarrollo o adquisición del mismo, en virtud de las limitantes de inversión incluidas en el Fideicomiso correspondiente a cada una de las Emisiones, o que algunos proyectos no se encuentren disponibles a precios razonables. En caso de que no se llegaren a encontrar los proyectos adecuados, los Tenedores podrían recibir montos importantes en concepto de Efectivo Excedente, el cual no representa el derecho a recibir el Retorno Preferente u otros rendimientos.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo

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

Competencia en el mercado inmobiliario en México

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

Evicción de los inmuebles

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar el origen y la tenencia legal de los inmuebles, no obstante lo anterior, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el de los Vehículos de Inversión. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como

consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los proyectos.

Posibilidad de expropiación

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Si bien existe la obligación de indemnizar al propietario, en ocasiones el pago es inferior al valor de mercado del inmueble. Si se llegara a expropiar algún inmueble, cabe la posibilidad de que se pierda total o parcialmente la Inversión en el mismo, afectando adversamente los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto del flujo disponible para realizar distribuciones.

Extinción de dominio

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

Vicios ocultos

El Administrador y su equipo llevarán a cabo un estricto proceso de auditoría para verificar la calidad de los proyectos; sin embargo, los inmuebles adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los proyectos. En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los proyectos, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectar significativamente el rendimiento esperado de los Certificados Bursátiles.

Inexactitud de la información respecto de los bienes inmuebles

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad, puede contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los inmuebles adquiridos con motivo de la realización de los proyectos puede ser objeto de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los inmuebles en los que se pretendan llevar a cabo los proyectos.

Imposibilidad de rentar propiedades disponibles

El Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa pudiera no rentar la totalidad de los espacios disponibles dentro de los bienes inmuebles. De igual forma, cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento el arrendatario podría decidir no renovar el contrato, en cuyo caso existe la posibilidad de que no se consiga dar en arrendamiento dicho espacio en los mismos términos del contrato previo u otros. Si los contratos de arrendamiento respecto de los bienes inmuebles se dan en condiciones menos favorables que las inicialmente proyectadas, o bien, si no se consigue rentar el total de los espacios disponibles de un bien inmueble, la capacidad de hacer Distribuciones del Fideicomiso podría verse afectada negativamente.

Los ingresos de los Vehículos de Inversión y por ende de cada Fideicomiso se encuentran sujetos a la capacidad de pago de los arrendatarios

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

Legislación aplicable al desarrollo de los proyectos

El desarrollo de los proyectos se encuentra relacionado con materias estrictamente reguladas a nivel federal y local. Si en el desarrollo de los proyectos se llegara a incumplir con estas regulaciones, se podría estar sujeto a multas o se podría perder el derecho para desarrollar los proyectos, o ambos. Las entidades gubernamentales tienen facultades para implementar leyes, regulaciones y normas que pueden afectar las operaciones y el valor de los proyectos, mismas que pueden depender de consideraciones políticas. Asimismo la viabilidad de los proyectos puede depender frecuentemente de permisos, autorizaciones, concesiones, contratos, convenios u obligaciones. Si algún proyecto llegara a incumplir con éstos, podría estar sujeto a multas o se podrían perder los derechos para desarrollar el proyecto, o ambos. La concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podría también contener cláusulas más favorables para la entidad gubernamental que un contrato comercial típico. Por ejemplo, la concesión, permiso, autorización o contrato podría facultar al gobierno a rescindir la concesión, permiso, autorización o contrato en ciertas circunstancias (como lo pudieran ser razones de interés público) sin requerir el pago de una compensación adecuada. Adicionalmente, las entidades gubernamentales que actúan como contrapartes en dichas concesiones, permisos, autorizaciones o contratos podrían tener la facultad discrecional de modificar o incrementar la regulación aplicable o nacionalizar las operaciones de los proyectos o implementar leyes, regulaciones o políticas que afecten las operaciones, independientemente de cualesquiera derechos contractuales que tengan las contrapartes gubernamentales. En los casos en que la capacidad para operar un proyecto dependa de la obtención de una concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno, la concesión, permiso, autorización o contrato con el gobierno podrían restringir la manera de operar el proyecto de forma tal que se afecte el flujo de efectivo o rentabilidad.

Riesgos en materia ambiental; cambios en las normas ambientales podrían afectar al Fideicomiso de cada Emisión

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

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

El Fideicomiso podría estar sobreexpuesto en una sola región dentro de México

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

Las Personas Promovidas están expuestas a riesgos económicos y sectoriales

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

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

La Inversión en capital en Personas Promovidas tiene liquidez limitada

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

Participación minoritaria en el capital social de las Personas Promovidas

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

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión podría llevar a cabo las Inversiones en Personas Promovidas, las cuales no cuentan con el gobierno corporativo de una sociedad anónima bursátil

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

Riesgos relacionados con los Vehículos de Inversión

Ningún experto independiente revisará que las Inversiones cumplan con los Lineamientos de Inversión

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

Incumplimiento a los Lineamientos de Inversión con posterioridad a la realización de la Inversión, podría afectar adversamente a los Tenedores

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

No existe un procedimiento preestablecido para realizar las Desinversiones

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

El portafolio de cada Fideicomiso podría estar sujeto a riesgos de prepago

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

Las Inversiones con garantía real podrían verse afectadas por la disminución en el valor de dicha garantía o cualquier evento que pudiera afectarla

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

Otras deudas de los Vehículos de Inversión podrían tener preferencia con respecto a la deuda del Fideicomiso

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

Riesgos relacionados con la administración del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión

Los Tenedores serán Inversionistas pasivos y la administración de cada Fideicomiso y los vehículos de inversión estará principalmente a cargo del Administrador

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

La Generación de oportunidades de inversión es incierta o su ubicación podría tener dificultades

A pesar de que los Funcionarios Clave y los miembros de los distintos comités tienen experiencia en la identificación de oportunidades de inversión del tipo propuesto para cada Fideicomiso, no puede

asegurarse que se dichas oportunidades se presentarán, ni tampoco que se vaya a tener la oportunidad de anticipar o identificar un número suficiente de oportunidades de Inversiones adecuadas para que cada Fideicomiso invierta el monto total destinado a Inversiones durante el Periodo de Inversión. Si el Administrador no realiza dicha identificación dentro del Periodo de Inversión, el monto esperado de Distribuciones a los Tenedores y devoluciones a los Tenedores podría verse adversamente afectado.

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

El Administrador en cada Emisión puede ser una entidad de reciente creación sin antecedentes operativos

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

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

Remoción o renuncia del Administrador

En cualquier momento, el Administrador puede renunciar a su cargo como Administrador de cada Fideicomiso con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión. Además, la mayoría de los Tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación pueden destituirlo con causa como Administrador del Fideicomiso, en caso de que ocurra algún Evento de Sustitución del Administrador tales como, fraude, negligencia, conducta dolosa o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración, en ciertas violaciones del Contrato de Administración correspondiente, o en caso que el Administrador se disuelva, liquide, se declare insolvente o en quiebra o concurso mercantil, o sin causa alguna por los Tenedores que representen el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto. Los Eventos de Sustitución del Administrador para una remoción del Administrador con causa se describirán en cada uno de los Fideicomisos y Suplementos que documenten las Emisiones al amparo del Programa. Cualquier remoción o renuncia del Administrador en dicho cargo podría tener consecuencias negativas de importancia para cada Fideicomiso bajo ciertas circunstancias. Considerando la especialización que la administración de cada Fideicomiso requiere, no hay certeza de que un sustituto competente se pueda contratar que pueda cumplir con los objetivos del Fideicomiso de cada Emisión, o que el mismo podrá ser contratado en condiciones favorables para el Fideicomiso correspondiente. En cualquier caso, el Administrador sustituto podrá ser cualquier institución, nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el manejo de activos similares a las Inversiones.

Opción de adquirir participaciones en las Inversiones por parte del Administrador

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

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

El fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión deberá realizar los actos que fueren necesarios a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo anterior, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar las Inversiones correspondientes en términos del párrafo anterior dentro del plazo establecido en los Documentos de cada una de las Emisiones a que el Administrador entregue la notificación referida en el párrafo anterior a dicho fiduciario del Fideicomiso.

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

Dependencia de los funcionarios clave

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

Ausencia de recursos en contra del Administrador

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

La remoción del Administrador puede ser complicada

Los Tenedores deben considerar que la remoción del Administrador en algunos casos, requiere de una resolución judicial de segunda instancia que decrete la existencia de un Evento de Sustitución del Administrador, según sean definidos en los Documentos para cada una de las Emisiones. De existir un Evento de Sustitución del Administrador, los Tenedores podrán destituir al Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, cuando la remoción sea con causa, y con el voto favorable de los Tenedores que representen el 90% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto,

cuando la remoción sea sin causa. Para que la remoción del Administrador surta efectos, cada Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagadas de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración correspondiente. En virtud de lo anterior podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y continúe un Evento de Sustitución del Administrador. Adicionalmente, si el Administrador es removido como consecuencia de un Evento de Sustitución del Administrador, pero una sentencia definitiva determina que dicho evento no ocurrió, cada Fideicomiso deberá realizar todos los pagos compensatorios descritos en el Contrato de Fideicomiso respectivo, de ser el caso.

El incumplimiento de las obligaciones de entrega de información establecida en cada Contrato de Fideicomiso y en la regulación podría traer un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones

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

Eventos cuyo control se encuentra fuera del alcance del Administrador y de los Vehículos de Inversión

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

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

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

Conflicto de interés

Cada Fideicomiso podría llegar a realizar operaciones que podrían implicar un conflicto de interés. De ser éste el caso, conforme a lo dispuesto en el Fideicomiso respectivo, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar las operaciones con Partes Relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Administrador y de Fortem que representen un conflicto de interés. No obstante lo anterior, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. El Administrador o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés.

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

Obligaciones de verificación del Representante Común

El Representante Común cumplirá con sus obligaciones de verificación establecidas en el Contrato de Fideicomiso, únicamente a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines. El Representante Común tiene la facultad, mas no la obligación, de realizar visitas o revisiones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y demás partes en los Documentos de la Emisión o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso.

Inscripción del Contrato de Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión en el RUG

En caso de que cualquier Contrato de Fideicomiso correspondiente a cualquier Emisión en particular y/o cualquiera de los Vehículos de Inversión (que se constituyan como fideicomisos) no se inscriban en el RUG, los mismos no surtirán efectos frente a terceros.

Ausencia de valuaciones respecto a las operaciones con partes relacionadas

Para las operaciones que celebre el Fideicomiso con partes relacionadas, no se contará con una valuación de terceros independientes respecto al precio o términos de la Inversión respectiva.

Obligaciones de verificación Fiduciario

El Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de verificar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso, a través de un tercero y/o con la información que le proporcionen el Fideicomitente y el Administrador.

Riesgos relacionados con la Comisión por Administración

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

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

Riesgos Relacionados con los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles no son valores adecuados para todo tipo de inversionistas

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

Los montos a ser distribuidos conforme a los Certificados Bursátiles son inciertos y no hay garantía en cuanto al reembolso del capital invertido o de cualquier otra cantidad a los Tenedores

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

No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses y todas las distribuciones que se hagan a los Tenedores, en su caso, se harán con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso

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

El rendimiento de los Certificados Bursátiles Podría ser menor que el rendimiento bruto de las Inversiones

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

El mercado para los Certificados Bursátiles puede ser limitado o no desarrollarse

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

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

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

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

Los Certificados Bursátiles no tienen una calificación crediticia emitida por una agencia calificadora autorizada

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

Los Tenedores de Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de llamadas de capital pueden estar sujetos a diluciones punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital

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

después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó dichos Certificados Bursátiles conforme a su Compromiso por Certificado.

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

Los Tenedores que adquieran certificados después de la fecha de ex-derecho no podrán suscribir los Certificados Adicionales

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

La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir distribuciones o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados que se emitan en una misión subsecuente, podría ser difícil

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

Las obligaciones en contratos de crédito celebrados por cada Fideicomiso, podrían generar obligaciones financieras a éste, que deberán ser cumplidas

El Fideicomiso que documente cada Emisión al amparo de cada Programa puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en cada Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer a cada Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones de cada Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional y el pago de Distribuciones. La falta de cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun

cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que cada Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus deudas, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. La imposibilidad de pagar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso de cada Emisión, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

Requerimientos de flujo de efectivo para el pago de financiamientos contratados

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

Riesgos Relacionados con los Coinversionistas Terceros

El Fideicomiso de cada Emisión podrá coinvertir con terceros

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

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

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

El Incumplimiento por parte del Coinversionista Tercero en fondear la porción de las aportaciones a los Vehículos de Inversión puede limitar su capacidad para hacer Inversiones

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

oportuna podría perderse una oportunidad de negocio, afectando de manera adversa a cada Fideicomiso y por lo tanto las Distribuciones del Fideicomiso, según se establezca en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

Riesgos Relacionados con la estructura y operación del Fideicomiso

El Fideicomiso es de reciente creación y no cuenta con historial operativo

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

Funcionamiento de cada Fideicomiso

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

Operación del Fideicomiso

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

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

Deficiencias en el funcionamiento de cada Fideicomiso podrían afectar al Patrimonio del Fideicomiso correspondiente

El Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, el Administrador y el Representante Común, entre otras Personas, tendrán que cumplir ciertas funciones para promover el adecuado funcionamiento del Fideicomiso correspondiente, incluyendo funciones relacionadas con preparación y entrega de información, procesamiento de datos, transferencias de recursos y divulgación de información al público inversionista. Fallas del Fiduciario

de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa, del Administrador, del Representante Común o de cualesquiera Personas que se encuentren obligadas al amparo del Fideicomiso correspondiente, en el desarrollo de dichas funciones (derivadas de ineficiencias o problemas tecnológicos, entre otros) podrían resultar en afectaciones al Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia a los Tenedores.

El Patrimonio del Fideicomiso de cada Fideicomiso podría utilizarse para pagar indemnizaciones

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

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

La liquidación del Patrimonio del Fideicomiso después de que tenga lugar un Evento de Incumplimiento podría ser difícil y los derechos de los acreedores y contrapartes de contratos de financiamiento y de las operaciones derivadas tendrán prioridad respecto de los derechos de los Tenedores

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

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

El Patrimonio del Fideicomiso correspondiente puede estar expuesto a reclamos de terceros con los que el Fiduciario celebre operaciones relacionadas con las Inversiones

Se espera que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa haga las Inversiones a través de Vehículos de Inversión. Es posible, sin embargo, que el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa celebre contratos en relación con las Inversiones directamente, dependiendo de varios factores, incluyendo de índole fiscal, así como la celebración de contratos con proveedores, contratistas, empleados, funcionarios y cualquier otro tercero que haya sido contratado como parte de la realización de Inversiones. En caso que el Fiduciario celebre dichos contratos, sus contrapartes podrían presentar reclamaciones en contra del

Fiduciario por el incumplimiento de lo pactado. Si se interpone cualquiera de dichos reclamos, el Fiduciario podría tener que pagar indemnizaciones o hacer reembolsos con los activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, lo que afectaría de forma negativa el monto de las Distribuciones a los Tenedores.

Si el Fideicomiso es considerado un fideicomiso con actividades empresariales, podría ser sujeto de impuestos

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

Las Distribuciones pagaderas a los Tenedores están subordinadas a los gastos directos de cada Fideicomiso y al pago de sus acreedores

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

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

Responsabilidad limitada

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

Juicios y litigios

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

Los sistemas de almacenamiento de información, operación y de seguridad del Administrador y/o del Fideicomiso pueden estar expuestos tanto a ataques cibernéticos, como a diversas otras violaciones de seguridad

Es posible que tanto el Administrador como el Fideicomiso puedan ser objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas y violaciones de seguridad que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente los sistemas del Administrador y del Fideicomiso, lo que podría comprometer la confidencialidad de la información que el Administrador y el Fideicomiso tengan en su poder, la capacidad del Administrador para prestar sus servicios y del Fideicomiso para el cumplimiento de sus fines durante periodos de tiempo prolongado y los sistemas de comunicación del Administrador y del Fideicomiso. Adicionalmente, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible pudiera llegar tener un efecto adverso en el negocio, reputación y rentabilidad del Administrador y del Fideicomiso. Dichas situaciones pudieran llegar a generar un efecto adverso en el negocio del Administrador y del Fideicomiso, según sea el caso.

Riesgos relacionados con temas fiscales

Consideraciones fiscales

El régimen fiscal vigente aplicable a fideicomisos no empresariales y las interpretaciones correspondientes a dicho régimen, son relativamente nuevos y están evolucionando constantemente. No podemos asegurar que la normatividad fiscal aplicable a fideicomisos no empresariales, o su interpretación o aplicación no cambiarán en una forma que afecte adversamente el tratamiento fiscal de cada uno de los Fideicomisos, de los Certificados Bursátiles, de las operaciones o Distribuciones del Fideicomiso. En la medida que las autoridades fiscales mexicanas establezcan lineamientos más específicos al respecto, o cambien los requisitos para que un fideicomiso califique como un fideicomiso no empresarial, es posible que sea necesario ajustar la estrategia del Fideicomiso y, consecuentemente, causar impuestos que pudieran afectar adversamente los rendimientos de los Certificados Bursátiles, su valor de mercado o liquidez. En caso de no cumplir con la normatividad aplicable, el Fideicomiso que corresponda podría, entre otros supuestos, ser requerido a cambiar la manera en que conduce sus operaciones, lo que a su vez podría afectar su desempeño financiero, el precio de cotización de los Certificados Bursátiles o su liquidez, y la capacidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

La estructura fiscal de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa 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.

Los Fideicomisos que documenten cada una de las Emisiones al amparo del Programas, así como los Vehículos de Inversión, podrían ser considerados fideicomisos empresariales y, por lo tanto, podrían estar sujetos al pago de impuestos

Existe la posibilidad de que las autoridades fiscales consideren a cada uno de los Fideicomisos a través de los cuales se documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa como

fideicomisos a través de los cuales se realizan actividades empresariales. De ser así, los Fideicomisos y/o los Vehículos de Inversión tributarían conforme al artículo 13 de la LISR y las demás disposiciones fiscales aplicables, estando obligados a cumplir por cuenta de los Tenedores, ciertas obligaciones fiscales, tal como efectuar pagos provisionales de ISR y determinar el resultado fiscal de cada ejercicio, lo cual podría afectar el Patrimonio del Fideicomiso que corresponda y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

Concurso mercantil

En caso que los Fideicomisos a través de los cuales se documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa o los Vehículos de Inversión fueran considerados como fideicomisos que realizan actividades empresariales, éstos podrían ser sujetos de concurso mercantil si los recursos líquidos de estos resultasen insuficientes para cumplir con sus obligaciones de pago. Los Tenedores tendrían que comparecer al procedimiento de concurso mercantil para solicitar el reconocimiento de sus derechos y su prelación en el pago. El juez que esté encargado de aplicar la Ley de Concursos Mercantiles podría no darle efecto a las disposiciones relativas a la prelación de distribuciones y pagos contenidas en el contrato de fideicomiso respectivo y/o podría ordenar el embargo de distribuciones u otros activos, incluyendo la posible ineficacia de distribuciones recibidas por los Tenedores.

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

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

Retenciones imprevistas de impuestos

Se tiene la intención que cada uno de los Fideicomisos no sea objeto de retenciones de impuestos derivado de las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso; sin embargo, no podemos asegurar que así suceda.

Riesgos relacionados con México

Acontecimientos, políticos y sociales en México podrán afectar al negocio

Actualmente ningún partido político tiene una mayoría absoluta en las dos cámaras del Congreso de la Unión, lo cual podría dificultar el proceso legislativo. La ausencia de una mayoría clara y los conflictos entre el poder legislativo y el ejecutivo podrían resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de reformas estructurales, todo lo cual podría tener, a su vez, un efecto adverso sobre la economía mexicana. No podemos asegurarles que los acontecimientos políticos en México no tengan un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de la operación. En los últimos años México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico, particularmente en los estados del norte fronterizos con los Estados Unidos de América. Este incremento en la violencia ha tenido un impacto adverso sobre la actividad económica de México en general. La inestabilidad social en México o acontecimientos sociales o políticos adversos en o afectando a México podrían igualmente

impactarnos, así como a nuestra habilidad para llevar a cabo negocios, ofrecer nuestros servicios y obtener financiamiento. No podemos asegurar que los niveles de criminalidad violenta en México, sobre los cuales no tenemos control alguno, no se incrementarán y no resultarán en más efectos adversos sobre la economía mexicana o sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de la operación.

El resultado de las elecciones presidenciales de México del 2018 puede resultar en nuevas reformas estructurales y un impacto directo en la economía del país

Los activos en los que se planea invertir están ubicados en México. Como resultado, las Inversiones se encuentran sujetas a riesgos regulatorios, políticos, económicos y legales específicos de México. El Gobierno Federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones del Gobierno Federal mexicano, las políticas y regulaciones podrían tener un impacto en las entidades del sector privado mexicano. No podemos asegurar a los inversionistas potenciales que los cambios en las políticas del Gobierno Federal mexicano no afectarán de manera negativa al Fideicomiso o las Inversiones.

El congreso mexicano ha aprobado reformas estructurales significativas en los últimos años, incluyendo modificaciones constitucionales que han liberalizado ciertas áreas de la economía. Se espera que todas estas reformas estructurales impulsen el crecimiento económico de México en el mediano y largo plazo. Sin embargo, éste pudiera no ser el caso. El Administrador no puede predecir con exactitud si ocurrirán cambios en la política gubernamental y económica de México que pudieran afectar positiva o negativamente las operaciones del Fideicomiso. Las elecciones presidenciales mexicanas se llevaron a cabo el 1 de julio de 2018, lo que resultó en un cambio en la administración. Durante su campaña, Andrés Manuel López Obrador expresó, entre otras cosas, su deseo de modificar y/o dar por terminadas ciertas reformas estructurales. No puede haber seguridad en las predicciones de cómo se llevará a cabo la nueva administración; cualquier medida adoptada por la nueva administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros eventos y cambios, así como cualquier inestabilidad en la política o economía mexicana, pueden impactar el futuro desempeño del Fideicomiso. El alcance de dicho impacto no puede ser predicho con exactitud. No existe garantía de que la estabilidad relativa del actual ambiente político mexicano continúe en el futuro.

México recientemente ha experimentado, de igual forma, periodos de violencia y crimen debido a las actividades de los cárteles de la droga. En respuesta, el gobierno mexicano ha implementado varias medidas de seguridad y ha fortalecido sus fuerzas policíacas y militares. A pesar de estos esfuerzos, los delitos relacionados con el narcotráfico continúan existiendo en México. Estas actividades, su posible escalada y la violencia relacionada con éstas podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana o en nuestras operaciones en el futuro. La situación social y política en México podría afectar de manera adversa a la economía mexicana, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso sobre las Inversiones.

La situación macroeconómica del país puede cambiar de forma negativa

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas que han ocurrido periódicamente, caracterizadas por altas tasas de inflación, inestabilidad en el tipo de cambio, altas tasas de interés, contracción significativa en la demanda del consumidor, poca disponibilidad de crédito, aumento en la tasa de desempleo y reducción en la confianza por parte de los inversionistas, entre otros. No hay certeza de que dichos eventos no vuelvan a ocurrir en el futuro y que las situaciones que se puedan derivar de estas no afecten la situación financiera de las Inversiones en Activos de Inversión o al Fideicomiso correspondiente. Cualquier recesión en la economía podría afectar adversamente los recursos financieros (incluyendo deuda y capital) disponibles para hacer o mantener Inversiones en

Activos de Inversión o tener como resultado la imposibilidad de realizar pagos de principal e interés respecto de las Inversiones en Activos de Inversión, o refinanciar deuda pendiente de pago respecto de dichas Inversiones en Activos de Inversión cuando ésta sea pagadera. Cualquier recesión en la economía también podría tener un efecto adverso sobre el Valor de las Inversiones en Activos de Inversión. En tales casos de imposibilidad para realizar pagos o de un efecto adverso sobre el Valor de las Inversiones en Activos de Inversión, el Fideicomiso que documente una Emisión al amparo del Programa podría sufrir una pérdida parcial o total del capital invertido en sus Inversiones en Activos de Inversión, lo cual a su vez podría tener un efecto adverso en los rendimientos del Fideicomiso correspondiente y en las cantidades disponibles en el Fideicomiso para realizar Distribuciones respectivas. Dichos eventos podrían también restringir la habilidad de cada Fideicomiso, de enajenar o liquidar Inversiones en Activos de Inversión, conforme a las instrucciones del Administrador, en momentos oportunos o a precios favorables.

Reformas fiscales y legales inesperadas

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de cada Fideicomiso, los rendimientos de los Certificados Bursátiles emitidos en una Emisión al amparo del Programa o las operaciones celebradas por cada Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y a cada Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas.

Las Inversiones en México son riesgosas

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. Cada Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y prácticamente todas sus operaciones, activos y propiedades están o estarán ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación de cada Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa. El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados Bursátiles correspondientes.

Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana, la situación financiera y resultados de operación de las personas promovidas y/o de los Fideicomisos

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

a las Personas Promovidas y/o al Fideicomiso respectivo que documente una Emisión al amparo del Programa.

Los indicadores económicos relevantes y la situación macroeconómica en México

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

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

Altas tasas de inflación podrían afectar negativamente las operaciones del Fideicomiso

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

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

Riesgos relacionados con proyecciones a futuro

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

NI LAS PERSONAS PARTICIPANTES EN CADA UNA DE LAS EMISIONES, NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI EL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS, TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS

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

1.4 Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso.

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

1.5 Documentos de Carácter Público

Los documentos presentados como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados Bursátiles a la CNBV y para su listado ante la Bolsa de Valores podrán ser consultados por los inversionistas interesados en el centro de información de la Bolsa de Valores, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, o en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): www.bivamx, www.gob.mx/cnbv

Asimismo, el Fiduciario de cada Fideicomiso que documente una Emisión tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información relevante del Fideicomiso correspondiente, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente es Gabriela Urías Rocha, con domicilio ubicado en Monte Pelvoux 110-204 Col. Lomas de Chapultepec Ciudad de México, Teléfono 5540-4040 y correo electrónico gurias@fortemcapital.com.mx

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

Las personas encargadas de relaciones con inversionistas por parte del Representante Común serán Alejandra Tapia Jiménez y Emmanuelle Vargas Camargo, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma no. 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, teléfonos 5231 0161 o 5231 0177 y correos electrónicos electrónico altapia@monex.com.mx y emvargas@monex.com.mx

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

2 EL PROGRAMA

2.1 Características del Programa

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

Fiduciario:

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

Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:

Fortem Capital I, S.C. o sus causahabientes o cesionarios o cualquier otra Persona que se designe como tal en el Contrato de Fideicomiso correspondiente.

Fideicomisario en Primer Lugar:

Los Tenedores de los Certificados Bursátiles representados en todo momento cuando actúen en su conjunto por el Representante Común.

Administrador:

Fortem, exclusivamente en su calidad de administrador o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración correspondiente y como fideicomisario en segundo lugar en el Fideicomiso, según sea el caso.

Fideicomiso:

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

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

Monto Total Autorizado del Programa

Hasta \$5,000,000,000.00

Vigencia del Programa

5 años contados a partir del 4 de octubre de 2018, fecha en que la CNBV autorizó el establecimiento del Programa.

Emisiones

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

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

Tipo de Oferta:

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

Tipo de valor:

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

Precio de Colocación:

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

Clave de Pizarra:

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

Monto Inicial de Emisión de los Certificados Bursátiles:

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

Número total de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial:

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

Monto Máximo de la Oferta Pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Denominación de los Certificados Bursátiles:

Pesos.

Plazo de la Emisión de los Certificados Bursátiles:

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

Plazo y Fecha de Vencimiento:

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión; en el entendido, que las emisiones tendrán una vigencia máxima de 10 años, la cual podrá prorrogarse según se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

Fines del Fideicomiso:

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

Patrimonio del Fideicomiso:

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

Mecanismo de la Oferta:

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

Derechos que confieren los Certificados Bursátiles:

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

Responsabilidades:

El Fideicomitente, el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común y el Intermediario Colocador, no tienen responsabilidad alguna respecto de cantidades que deban entregarse conforme a los Certificados Bursátiles. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para pagar íntegramente cualesquiera cantidades que, en su caso, se pudieran llegar a adeudar conforme a los Certificados Bursátiles, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho alguno que reclamar a dichos participantes en las Emisiones correspondientes al amparo del Programa.

Inversiones:

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

Llamadas de Capital:

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

Dilución Punitiva:

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

Distribuciones:

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

Lugar y Forma de Pago:

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

Liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, Eventos de Incumplimiento:

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

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

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

Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:

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

Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:

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

Periodo de la Oferta Pública:

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

Fecha de Cierre de Libro:

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

Fecha de Registro en la Bolsa de Valores:

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

Fecha de Colocación:

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

Fecha de Emisión Inicial:

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

Fecha de Liquidación Inicial:

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

Fuente de pago:

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

Efectivo Excedente:

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

Posibles Adquirentes:

Inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública restringida inicial como en el mercado secundario.

Depositario:

Indeval.

Régimen Fiscal:

Se pretende que cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales en términos de lo previsto en el artículo 13 de la LISR en virtud del tipo de actividades que serán realizadas a través del mismo, por lo que será transparente para fines fiscales. En ese caso, serán los Tenedores de los Certificados Bursátiles quienes causarán el ISR aplicando para tales efectos el régimen fiscal correspondiente al tipo de ingreso que se genere a través del Fideicomiso que corresponda, en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, tal como si los Tenedores generaran los ingresos de manera directa, aun cuando no existan distribuciones a los Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores estarán sujetos al cumplimiento de las obligaciones fiscales derivadas de la obtención de dichos ingresos, aun cuando las disposiciones fiscales impongan la carga de retener y enterar el ISR a una persona distinta (tal como el Fiduciario o los intermediarios financieros, entre otros).

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

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

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

Intermediario Colocador:

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

Representante Común:

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

Autorización CNBV:

La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de Programa que se describe en el presente Prospecto fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/12339/2018 de fecha 4 de octubre de 2018 y se encuentran inscritos bajo el número 3265-1.80-2018-001 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

El presente Prospecto se puede consultar en las siguientes páginas web www.biva.mx, www.gob.mx/cnbv, así como en la página de Internet del Fiduciario www.actinver.com, y también está disponible con el Intermediario Colocador.

Legislación Aplicable:

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



2.2 Destino de los Fondos

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

2.3 Plan de Distribución

Se determinará en el Suplemento respectivo a cada una de las Emisiones al Amparo del Programa.

2.4 Gastos Relacionados con el Programa

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

Gastos Relacionados con el Programa	Monto	IVA	Total
Estudio y Trámite ante CNBV	\$22,288	N/A	\$22,288
Estudio y Trámite ante BMV	\$19,181	\$3,068.97	\$22,250
Total	\$41,469	\$3,068.97	\$44,538

2.5 Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá las facultades, derechos y obligaciones que se contemplan en la LMV, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas incluidas en el artículo 68 de la LMV, en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante Común sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades, derechos y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, los siguientes:

(i) 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 de un Título y la actualización de registro en el RNV, como resultado de cualquier Emisión Adicional;

(ii) verificar la constitución del Fideicomiso;

(iii) verificar, a través de la información que le sea proporcionada para tales fines, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) convocar (o solicitar al Fiduciario que convoque, cuando así proceda en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso) y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran o cuando lo considere necesario o deseable, incluyendo 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, según corresponda, así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;

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

(vi) firmar en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores cuando esta se requiera;

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

(viii) 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 sus respectivos Certificados y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

(ix) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en cada Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;

(x) proporcionar a cualquier Tenedor que así lo solicite (a expensas de dicho Tenedor) cualquier información contenida en los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador y/o cualesquier terceros que presten servicios a éstos, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, y para lo cual dichos Tenedores

deberán acreditar la tenencia de sus Certificados, con las constancias de depósito que expida Indeval y el listado de titulares que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente de ser el caso;

(xi) según sea solicitado por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo, el Representante Común tendrá la obligación de rendir cuentas del desempeño de sus funciones; y

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

(xiii) El Representante Común deberá verificar a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y el Contrato de Administración por parte del Fiduciario, del Administrador, y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa en el pago de las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles), así como el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

(xiv) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios, la información y documentación que razonablemente considere conveniente o necesaria para revisar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este párrafo. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo, el Valuador Independiente, el Proveedor de Precios, y/o dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información dentro de los 5 (cinco) Días Hábilés siguientes a la fecha en que les haya sido solicitada razonablemente por el Representante Común para verificar el cumplimiento de sus obligaciones, 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 razonablemente precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso, 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 17.3 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, al Valuador Independiente, al Proveedor de Precios, a sus asesores legales o a terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados. El Representante Común asumirá que la información presentada por dichas partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

(xv) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior si lo estima conveniente una vez al año y en cualquier otro momento que lo

considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de asuntos urgentes a juicio razonable del Representante Común, en cuyo caso la notificación podrá darse con al menos 2 (dos) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

(xvi) 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 el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario por escrito que se haga del conocimiento del público inversionista 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 de los Tenedores, 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 antes referidos, 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.

(xvii) Lo anterior, en el entendido que si el Fiduciario omite divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, el Representante Común tendrá la obligación de publicar dicho evento de forma inmediata

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, 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 verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable. En dicho 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 únicamente será responsable 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 entregada 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 (vigente en la Ciudad de México) y sus correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal 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 para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores; en el entendido que la contratación de los terceros especialistas a que se refiere el presente párrafo es independiente de la contratación de Asesores Independientes que se regula en la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común no tendrá responsabilidad alguna por las decisiones que se adopten en el Comité Técnico o en la Asamblea de Tenedores ni estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, las cuales se cubrirán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

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, reinversiones, Desinversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con recursos derivados del 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, reinversiones, Desinversiones 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 estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información y documentación 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, del Proveedor de Precios 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 los Vehículos de Inversión 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.

El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cualquier cantidad con sus propios fondos a fin de ejercer cualquier facultad o llevar a cabo cualesquiera acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar; en el entendido, que dichos gastos serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, considerándose Gastos de Mantenimiento en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

- a. Remoción del Representante Común. El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.
- b. 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 y el

representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 (sesenta) días naturales señalado.

- c. Terminación de las obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que la totalidad de las cantidades que tuvieran derecho a recibir los Tenedores bajo los Certificados hayan sido pagadas en su totalidad y la Emisión haya sido cancelada.
- d. Honorarios del Representante Común. Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al presente como Anexo "C". Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de la Emisión Inicial o Gastos de Mantenimiento, según sea el caso.
- e. Daños causados por el Representante Común. En caso de que conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario presente una reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal o de cualquier otra naturaleza en contra del Representante Común y un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva elevada a rango de cosa juzgada haya determinado que el Representante Común, en el desempeño de sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso, actuó con dolo, mala fe, Negligencia Grave o fraude, y que como consecuencia directa de dicho actuar, causó un daño o perjuicio al Patrimonio del Fideicomiso, el monto de dicho daño, según haya sido cuantificado por dicho tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva elevada a rango de cosa juzgada, y dicho monto sea una cantidad líquida y exigible, deberá ser compensado contra cualesquier cantidades líquidas y exigibles que en ese momento el Fideicomiso adeude al Representante Común, incluyendo sin limitación, contra sus honorarios conforme al Contrato de Fideicomiso.

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

Emisor:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria. <i>Karla Ivette Ruiz Barreto</i>
Intermediario Colocador y Agente Estructurador:	Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver <i>Paulina Ezquerro Martín</i> <i>Iñigo Javier Cossio Quijano</i> <i>Miguel María Echenique</i> <i>Raúl Rementería Bravo</i>
Representante Común:	<i>Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero</i> <i>Claudia B. Zerneño Inclán</i> <i>Alejandra Tapia Jiménez</i> <i>Emmanuelle Vargas Camargo</i>
Fideicomitente y Administrador:	Fortem Capital I, S.C. <i>Miguel Sánchez Navarro Madero</i>
Asesor Legal del Administrador:	Creel, García-Cuéllar, Aiza & Enriquez, S.C. <i>Mercedes Haddad Arámburo</i>
Asesor Legal del Intermediario Colocador:	Ritch, Mueller, Heather y Nicolau, S.C. <i>Gabriel del Valle</i>
Asesor Fiscal Externo:	Creel, García-Cuellar, Aiza & Enríquez, S.C. <i>Alejandro Santoyo</i>
Auditores Externos:	Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte) <i>Miguel Angel del Barrio</i>

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

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fideicomitente será Gabriela Urías Rocha, con domicilio ubicado en Monte Pelvoux 110-204 Col. Lomas de Chapultepec Ciudad de México, Teléfono 5540-4040 y correo electrónico gurias@fortemcapital.com.mx.

Las personas encargadas de relaciones con inversionistas por parte del Representante Común serán Alejandra Tapia Jiménez y Emmanuelle Vargas Camargo, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma no. 284, piso 9, Col. Juárez, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, teléfonos 5231 0161 o 5231 0177 y correos electrónicos electrónico altapia@monex.com.mx y emvargas@monex.com.mx.

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

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

3 ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

3.1 Descripción General

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

Descripción y Explicación Esquemática de la Operación

El o los Fideicomisos son mecanismos de inversión de cada Emisión al amparo del Programa cuyo objetivo es invertir directamente o a través de los Vehículos de Inversión o de cualquier tercero, siguiendo las instrucciones del Administrador, el Monto de Inversión en Activos Inmobiliarios ubicados en México y/o invertir en compañías inmobiliarias que invierten en activos ubicados en México.

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

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

Cada Fideicomiso emitirá Certificados Bursátiles al amparo del Programa en la Fecha de Emisión Inicial correspondiente como parte de la Emisión Inicial correspondiente por un monto equivalente al Monto Inicial de Emisión que se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Las Emisiones están sujetas al mecanismo de Llamadas de Capital, el Fideicomiso correspondiente emitirá Certificados Bursátiles Adicionales en las Fechas de Emisiones Subsecuentes conforme a las Llamadas de Capital. El Monto de Emisión Inicial correspondiente y de las Emisiones Subsecuentes será el Monto Máximo de la Emisión que se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

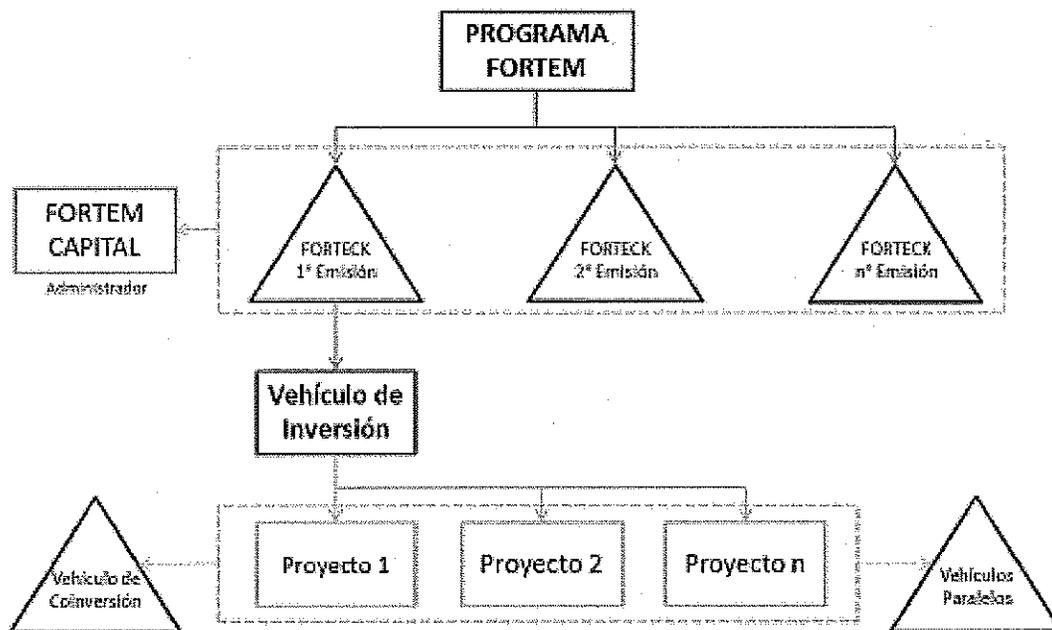
El Monto Inicial de cada Emisión representará el 20% del Monto Máximo de la Emisión correspondiente. Los Tenedores que no acudan a las Llamadas de Capital y no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital que se emitan en Emisiones Subsecuentes, se verán sujetos a las Diluciones Punitivas, según se determine en los Documentos de cada una de las Emisiones al amparo del Programa.

En cada Emisión, los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán los mismos derechos y obligaciones con respecto al Fideicomiso y recibirán las Distribuciones en proporción al número de Certificados Bursátiles de los cuales sean propietarios; en el entendido que con el fin de evitar posibles conflictos de interés que puedan surgir de dicha participación, el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa establecerá que, en tanto el Administrador continúe desempeñándose como Administrador del Fideicomiso, cualquier

Certificado Bursátil del cual sea propietario el Fideicomitente o sus Afiliadas no tendrá derecho a participar o votar en cualquier Asamblea de Tenedores.

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

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



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

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

Con este fin, se monitorearán, analizarán y estructurarán oportunidades potenciales de Inversión adecuadas para el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa y el Contrato de Administración mismas que seguirán

el proceso de inversión del Administrador, quien los presentará al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso y conforme dicho procedimiento de inversión se describe en la presente Sección y en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.3 Plan de Negocios - Proceso de Inversión" del presente Prospecto.

El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa hará cualquier Inversión ya sea directamente o a través de uno o más Vehículos de Inversión de conformidad con las instrucciones del Administrador (en el entendido que cualquier Vehículo de Inversión podrá a su vez, invertir en otros Vehículos de Inversión para realizar las Inversiones). Los Vehículos de Inversión a través de los cuales el Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa podrá hacer Inversiones serán Personas constituidas con el propósito específico de que dicho Fideicomiso realice a través de éstas una Inversión, incluyendo, sin limitar, sociedades, fideicomisos y/u otras formas de organización.

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

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

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

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

Plan y Estrategia de Negocios

Lineamientos de Inversión

Fortem Capital I, S.C., fungirá como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar. El Fiduciario y el Representante Común, celebrarán el contrato de fideicomiso, el cual tendrá como fin, entre otras cosas, que el Fiduciario emita, en conformidad con la LMV, Certificados Bursátiles bajo el esquema de Llamadas de Capital, de conformidad con los siguientes Lineamientos de Inversión:

Los Fideicomisos podrán invertir en terrenos para desarrollo de proyectos inmobiliarios con cualquier tipo de uso, incluyendo sin limitar, comercial, industrial, oficinas, hospedaje, habitacional, durante los plazos estipulados en los suplementos correspondientes. Con el objetivo de lograr un portafolio de inversión diversificado que genere un adecuado balance entre riesgo rendimiento cuando se cumpla el periodo de inversión.

Salvo previa autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las Inversiones deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión que se especifiquen en el Fideicomiso, Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión. Dichos Lineamientos de Inversión dispondrán cuando menos que las Inversiones consistirán en actividades relacionadas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios, y/o la adquisición de inmuebles desarrollados y/u operando que generen rentas, en ambos casos con cualquier tipo de uso, comercial, industrial, oficinas, hoteles, habitacional en México de Activos Inmobiliarios.

El Administrador hará inversiones con los recursos derivados de la Emisión Inicial y las Llamadas de Capital, según los Lineamientos de Inversión establecidos en el Contrato de Fideicomiso, buscando que, en todo momento, tanto el portafolio de inmobiliario, tengan una adecuada diversificación. El Administrador estará facultado para realizar solamente inversiones que cuenten con las siguientes características:

Estrategia

Estamos enfocados en desarrollar proyectos inmobiliarios, estabilizarlos y posteriormente desinvertirlos. Con las siguientes características:

- Rápida ejecución, estabilización y salida.
- Con montos de inversión varfen entre los 100 millones y 500 millones de pesos.
- Que sean por tamaño mayores a 3,000 m2 y hasta 60,000 m2.
- Con rentabilidades entre 19 y 25% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, antes de la distribución no preferente, antes de la distribución excedente y antes de los Gastos del Fideicomiso).

Fortem ha identificado una gran oportunidad en el mercado inmobiliario en los proyectos de inversión de 100 a 500 millones, ya que estos proyectos son generalmente más rentables y menos competidos, normalmente otros competidores se enfocan en proyectos de mayor escala.

Así mismo Fortem ha identificado un numero importantes de potenciales proyectos en ciudades que cuentan con dos elementos importantes: crecimiento y gobiernos pro desarrollo e inversión.

Estos dos elementos, el nicho por el rango de inversión y la ubicación nos permiten cumplir con una premisa clave de nuestra tesis de inversión: la rapidez de ejecución. Fortem está enfocado en poder desarrollar proyectos que podamos ejecutar con rapidez. Por lo que podemos resumir las fortalezas del plan de negocios de Fortem en:

- Experiencia probada en del nicho donde vamos a enfocarnos.
- Enfoque a un nicho de inversión rentable y poco competido.
- En ciudades de crecimiento que asegura el éxito del proyecto a largo plazo.
- En ciudades con gobiernos pro desarrollo e inversión, factor importante para ejecutar rápido.

Fortem busca en este fondo poder desarrollar; más Proyectos, más rentabilidad, más diversificación y menor riesgo

Para esto Fortem ha desarrollado tres ejes para poder llevar a cabo estas inversiones:

- Proceso de Desarrollo
- Proceso de Operación y Estabilización
- Proceso de Desinversión

Los terrenos y/o activos en los que se pretenda invertir deberán estar ubicados en cualquier entidad federativa de México en ciudades mayores a 50,000 habitantes. Asimismo, deberán de contar con el uso de suelo necesario y las densidades aplicables para desarrollarse, así como facilidades de servicios necesarios para su uso como agua, drenaje, energía, vialidad, etc. y que puedan ser ocupados legalmente.

Los Terrenos deberán estar libres: de gravamen, de cualquier limitación de dominio, de irregularidades en el título de propiedad de irregularidades ambientales que puedan tener un efecto adverso de importancia en su uso, comercialización o valor. Se busca que exista demanda insatisfecha o potencialidad de crecimiento en la zona que se pretende realizar la inversión.

Apalancamiento

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

El Proceso de Inversión

El Administrador ha definido un procedimiento para evaluar oportunidades de inversión y tomar decisiones para el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión basado en la maximización del rendimiento de los inversionistas de cada proyecto, buscando aprovechar la experiencia y capacidades con las que cuenta el Administrador, aprovechando la plataforma y el equipo con los que cuenta. Asimismo, el Administrador cuenta con un grupo de altos ejecutivos y accionistas con un amplio conocimiento del mercado y de sus principales jugadores, que brindan acceso a oportunidades de negocio, para la generación y desarrollo de inversiones inmobiliarias en México.

En este sentido el Administrador buscará la maximización de dicho retorno a través de un proceso dividido en cinco etapas, a lo largo de las cuales canalizará esfuerzos que logren mantener la línea de trabajo y mejora continua en las diversas actividades del plan de negocios.

El proceso de inversión que se llevará a cabo contempla las siguientes cinco etapas:



De esta forma se facilita la identificación y adopción continua de mejores prácticas y estándares de administración de riesgos, el establecimiento de una cultura de responsabilidad soportada por procedimiento de aprobación de Inversiones robusto, así como entrenamiento efectivo de los ejecutivos involucrados.



1.- Etapa de Selección

Esta etapa básicamente consiste en dos procesos:

Originación de Oportunidades: Para la generación de oportunidades de inversión el administrador considera tener acceso a flujo suficiente de alternativas de inversión a través de fortalezas internas de Fortem y red de negocios desarrollada por la trayectoria de sus principales ejecutivos, es decir mediante:

- Relaciones que Fortem mantiene con participantes de industria inmobiliaria y empresarial
- Contactos profesionales, como analistas de mercado, instituciones e intermediarios financieros, asesores, desarrolladores, constructores, entre otros
- Miembros independientes de consejo
- Equipo de gestión del administrador
- Coordinador de equipos multidisciplinarios de trabajo

Pre Análisis y Filtrado Preliminares: Con base en el análisis económico y sectorial que se establece en 3.2 "Plan de Negocios" se buscan las alternativas de inversión en zonas que cuenten con detonantes favorables para desarrollo inmobiliario que Fortem identifica en dicha sección como ciudades con crecimiento económico y/o poblacional que detonan demanda, ciudades que cuenten con una coyuntura pro desarrollo e inversión conforme al "PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO" o por iniciativas de los gobiernos locales.

Otro nicho de negocio que se buscará aprovechar, es el de oportunidades de inversión de proyectos específicos que cuenten con potencial arrendatario/operador/comprador en particular. Se buscará primordialmente que cumpla con lineamientos de inversión; con detonantes comentados en párrafo anterior y/o con LOIs y condiciones favorables para el retorno de la inversión.

Contando con un listado inicial de potenciales inversiones, se eligen para ingresar al pipeline que será revisado por comité de inversiones aquellos que cumplan con premisas iniciales como:

- Rápida ejecución, estabilización y salida durante el periodo de vigencia del Fideicomiso.
- Inversión mayor de 100 millones.
- Mayores a 3,000 m²
- Rentabilidad bruta estimada mayor o igual a 19% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso)
- Que cuente con algunos factores detonantes favorables como zona en crecimiento, LOI de operadores, arrendatarios, compradores, entre otros
- Factores de potencial desarrollo con documentación de soporte como estudios específicos, programas gubernamentales, apoyos de instituciones de desarrollo o estudios similares

Formación del Equipo de Trabajo: Para la selección del Equipo de trabajo (participantes en cada proyecto como Diseñadores, Constructores, Operadores, entre otros) que se propondrán al comité respectivo para su aprobación, se busca que sean participantes de primer nivel que compartan la forma de trabajo de Fortem y que cuenten con antecedentes positivos, experiencia relevante y significativa en proyectos similares, capacidad técnica y financiera para el desarrollo del proyecto, así como códigos de ética y buena reputación. Es posible que la selección definitiva se dé posterior a esta etapa durante la etapa de análisis y aprobación, pero siempre cuidando se cumplan con estos preceptos.

Lo anterior puede comprobarse con elementos como los que se detallan a continuación y aplicarán de acuerdo al tipo de participante de que se trate:

- Referencias positivas de clientes y proveedores
- Análisis de antecedentes legales y comerciales
- Comportamiento positivo con sus proveedores financieros mediante Buró de Crédito aceptable
- Validación de experiencia con visitas, referencias y/o soporte documental sobre proyectos similares en que ha participado (calidad en diseño, construcción, operación, proceso de venta, marca, u otros específicos a su giro)
- Análisis de compatibilidad con el perfil de Fortem (Prácticas, visión, valores, entre otros)
- Confirmación de su capacidad operativa para asegurar su participación en tiempo y forma
- Confirmación de su capacidad financiera para asegurar su participación en tiempo y forma

Con base en lo anterior se completa el análisis preliminar de los integrantes del Equipo de Trabajo con condiciones aceptables para Fortem, tales como:

- Estructura de comisiones, costos u honorarios dentro de los parámetros de mercado
- Sistemas de seguimiento que permitan dar cumplimiento en tiempo y forma
- Conocimiento amplio del proceso de trámites de la plaza con las autoridades locales para lograr los estudios y obtención de los permisos necesarios en donde se ubica el proyecto.
- En su caso que cuenten con contratos de obra a precio alzado
- En su caso que cuenten garantías suficientes que permitan desarrollo integral del proyecto
- En su caso que cuenten con contratos de operación durante el plazo del proyecto hasta su salida.



2.- Etapa de Análisis

En la etapa de análisis se busca un entendimiento del entorno en general y urbano en particular de cada proyecto mediante la recopilación de información necesaria para evaluar la factibilidad legal técnica, comercial, económica.

Se incluye dentro del análisis estudios técnicos necesarios específicos del proyecto inmobiliario, como podrían ser estudios comerciales, de mercado, legales, entre otros. Lo anterior derivará en la realización de las siguientes evaluaciones:

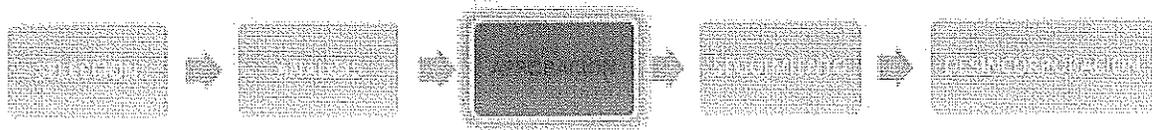
- **Evaluación Legal:** se realiza un proceso de revisión integral de documentación legal preliminar para revisar el estatus legal del predio
- **Evaluación Técnica:** se identifican las amenazas y oportunidades de la ubicación (físicas, de normativa permitida, infraestructura) que sirven de base para proyectar costos y gastos
- **Evaluación Comercial:** Sondeo del valor comercial del predio en función del mercado, tomando en cuenta la ciudad y su potencial basándose en aspectos como niveles de renta, absorciones, precios de salida, características del producto, entre otros.

- **Evaluación de Factibilidad Económica:** Se combinan elementos de análisis que permitan validar los rendimientos esperados para el tipo del proyecto de inversión desde precios de lotes, costos gastos, hasta retornos por operación y venta en su caso

El resultado del análisis se especifica en documento denominado "Memorandum de Inversión". En la elaboración de este memorándum se busca identificar las mejores oportunidades y los riesgos asociados a las inversiones inmobiliarias, ya que están relacionadas a la estructura y funcionamiento de las ciudades, al mercado inmobiliario y sus normativas urbanas, a las inversiones de infraestructuras y transporte, así como también a variables económicas, demográficas, físicas y sociales.

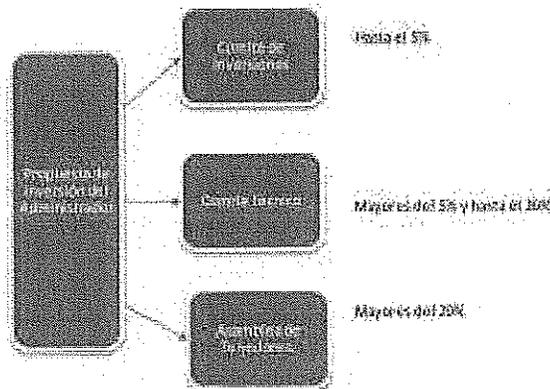
En dicho memorándum se especifica descripción del negocio, incluyendo la ubicación y análisis de la zona de influencia, viabilidad en general, una evaluación y plan financiero, establecimiento de términos y condiciones específicos de la estructuración, una descripción riesgos, quienes deberían intervenir (asesores), diversos análisis técnicos de independientes (incluyendo estudios de mercado y/o estudios que Fortem pueda realizar por cuenta propia), montos de Inversión, entre otros aspectos que sean relevantes para la toma de decisiones respecto de la inversión.

Aprobación: Una vez seleccionado las diversas oportunidades de inversión y realizado un detallado análisis de cada una de ellas, el Comité de Inversión podrá aprobar algunas operaciones, o bien hacer una recomendación para invertir y presentará dicha recomendación para ser analizada en forma definitiva por el Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores.



3.- Etapa de Aprobación

En la etapa de aprobación, el comité respectivo conforme al nivel de facultamiento, establece en las operaciones viables las condiciones específicas de cierre para que se concrete la negociación y pueda pasar a la etapa de desarrollo, operación y comercialización. A continuación se detalla el órgano de gobierno que aprueba las inversiones en relación al patrimonio del fideicomiso.



Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establece un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá, entre otras funciones, la de aprobar proyectos dentro de sus facultades, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión del Administrador al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones, para la realización de las Inversiones. El Comité de Inversiones estará integrado por 5 (cinco) miembros y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración de Fortem de conformidad con sus estatutos sociales.

El Comité de Inversiones se conformará de la siguiente manera:

Miguel Sánchez Navarro Madero, Socio Administrador de Fortem Capital I, S.C.
Yusef Atiyeh Navarro, Director General Fortem Capital I, S.C.
Jose Luis Vega Palafox Independiente
Eduardo Valdés Acra Independiente

A continuación se presentan las biografías de cada uno de los miembros del Comité de Inversiones del Administrador:

Miguel Sánchez Navarro Madero: Socio Administrador de Fortem Capital I, S.C. es el principal responsable del diseño de la estrategia de inversión del Fideicomiso. A su vez sus funciones también incluyen aspectos comerciales relevantes como la detección, negociación y estructuración de las oportunidades de inversión.

Antecedentes: Director General en Inmobiliaria Península de la Baja, Plaza Comercial Chimalhuacán, Península Motors (Distribuidor Honda), Grupo Península Motors (Distribuidor Toyota). Trabajó durante 5 años en Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de México de las Editoras Desconocido On Line y de Libros Libros, Books Books. Integrante del consejo en Club Campestre San José. Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa Madrid. Fue partícipe de programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

Yusef Atiyeh Navarro: Director General de Fortem Capital I, S.C., es el responsable de la operación y administración de las inversiones del Fideicomiso desde su inicio hasta la desincorporación.

Algunas de sus funciones son análisis, propuesta e implementación de Plan y Estrategias de negocio. Detección, negociación y estructuración de oportunidades de inversión acordes a las reglas del Fideicomiso e informar sobre el desempeño de los Proyectos.

Fue Director General de Desarrollo Inmobiliario de Organización Soriana, teniendo a su cargo las Direcciones de bienes raíces, inmobiliaria, construcción, mantenimiento e innovación tecnológica.

Ocupó la Dirección General y fue socio de Inmobiliaria INUVO hasta 2002, empresa dedicada a la búsqueda y negociación de espacios para el desarrollo de proyectos comerciales en todo el País, siendo su principal cliente Organización Soriana.

Previamente hasta 1992 fue Director General y socio de Computación Integral del Norte, y de Grupo Inmobiliario México, empresas relacionadas al ramo inmobiliario y construcción. También ocupó el puesto gerente de sistemas de producción e inventarios en Hewlett Packard.

Obtuvo Ingeniería en Sistemas por parte de la Universidad de Monterrey.

Eduardo Valdés Acra: Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Desempeñó varios cargos de Grupo Financiero Inbursa como Vicepresidente del Consejo de Administración, Presidente del Consejo de Banco Inbursa y Director General de Casa de Bolsa Inversora Bursátil.

Adicionalmente formó parte del Consejo de Administración de Grupo Carso, Telmex, Bolsa Mexicana de Valores, Hoteles Calinda, Asociación de Intermediarios Bursátiles, entre otros.

Actualmente es Socio de Certus Capital empresa de servicios financieros, es miembro del Consejo de Administración de Corporación Actinver y del Comité de Crédito de la subsidiaria Banco Actinver y también es miembro del Consejo Consultivo de Enesa, empresa dedicada a los sectores de energía y salud.

Jose Luis Vega Palafox: Estudió la Licenciatura en Contaduría en la Universidad Iberoamericana, Maestría en Administración en el ITAM, el ADE en el IESE, diversos diplomados y cursos en temas de Liderazgo, Negociación, Planeación Estratégica, Estructuración de Crédito, Banca de Inversión y Evaluación de Proyectos en Instituciones de gran reconocimiento tales como el IESE, Escuela de Management BBVA, IPADE e ITESM. Director con experiencia de más de 30 años en el sector financiero, en el 2012 fundo VP Capital (Empresa de Banca de Inversión) en donde actualmente es el Socio Director. Tuvo bajo su responsabilidad durante el período (2005-2012) de dirigir tanto a la Banca Empresarial e Inmobiliaria de Banamex/Citi, como a la Banca de Empresas y Gobierno de BBVA Bancomer a nivel Nacional. Dentro de su trayectoria profesional además de haber sido Director Nacional de la Banca Empresarial e Inmobiliaria en Banamex/Citi y Director General Adjunto de la Banca de Empresas y Gobierno en BBVA Bancomer, fue Director del Área de Recuperación de Crédito en BBVA Bancomer y Director de la Banca Corporativa en Banca Serfin (Santander). Ha participado en diversos Consejos de Administración o Regionales entre los que destacan: BBVA Bancomer, Banamex/Citi, Grupo Bocar, Arrendadora el Camino CHG, Arrendadora Mega, Adquira, Grupo Hotelero Peninsular, Pulso Inmobiliario, Harinas Elizondo, Gran Velas, Arrendadora Serfimex, entre otros.

En las sesiones del Comité de Inversiones se discutirá y evaluará, buscando maximizar el rendimiento del portafolio:

- La factibilidad de los Proyectos,
- la discusión y análisis de las estructuras de ingresos y egresos estimados
- los potenciales retornos de las inversiones
- las distintas alternativas de estructuración para las potenciales inversiones
- otros aspectos relevantes relacionados a los proyectos potenciales a ser invertidos.

El Comité de Inversiones actuará siempre como cuerpo colegiado. A falta de designación expresa por la asamblea de accionistas o el consejo de administración de Fortem, en su caso, el Comité de Inversiones, en su primera sesión deberá nombrar de entre sus miembros a un presidente, designar a un secretario, y a un secretario suplente, los cuales no requerirán ser miembros del consejo de administración o del propio Comité de Inversiones.

Fortem podrá designar a las personas que ocupen cargos que estimen convenientes para el mejor desempeño de sus funciones. El presidente presidirá las sesiones del Comité de Inversiones y actuará como secretario quien ocupe tal cargo y, en su ausencia, ocupará tal cargo su suplente. En ausencia de ambos, actuará como secretario la persona que, a propuesta de quien presida, designe el Comité

de Inversiones por mayoría simple de votos. Las copias o constancias de las actas de las sesiones del Comité de Inversiones podrán ser autorizadas y certificadas por el secretario o su suplente. El secretario se encargará de redactar y consignar en el libro respectivo, las actas que contengan los acuerdos de las sesiones del Comité de Inversiones.

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

Las sesiones se realizarán cuando menos una vez al mes, dependiendo del número de operaciones a revisarse y deberá contar con la participación de al menos 4 miembros.

Además del análisis de las potenciales oportunidades de inversión, las sesiones del Comité de Inversiones contemplarán la revisión del "pipeline" en sus diversas etapas basándose en reportes generados en la etapa de seguimiento detallada más adelante, así como:

- Aprobación de casos nuevos y/o recomendaciones para el Comité Técnico, cumplimiento de condiciones y compromisos
- Revisión del estatus de los proyectos en sus diversas etapas, conforme a los reportes de las áreas respectivas para validar desempeños dentro de los parámetros establecidos y en su caso establecimiento de medidas correctivas para estar dentro del presupuesto.
- Establecimiento de nuevos compromisos para seguimiento y su calendarización
- Revisión de cumplimiento de Plan de Negocios
- Revisión de comunicaciones que deban de escalar a Comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores

Gobierno Corporativo de los Fideicomisos (CKDs) Emitidos al Amparo del Programa y sus Órganos de Decisión

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

Comité Técnico

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

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

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

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

Se considera que la composición inicial del Comité Técnico será la siguiente:

Miguel Sánchez Navarro Madero: Socio Administrador de Fortem Capital I, S.C. es el principal responsable del diseño de la estrategia de inversión del Fideicomiso. A su vez sus funciones también incluyen aspectos comerciales relevantes como la detección, negociación y estructuración de las oportunidades de inversión.

Antecedentes: Director General en Inmobiliaria Península de la Baja, Plaza Comercial Chimalhuacán, Península Motors (Distribuidor Honda), Grupo Península Motors (Distribuidor Toyota). Trabajó durante 5 años en Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de México de las Editoras Desconocido On Line y de Libros Libros, Books Books. Integrante del consejo en Club Campestre San José. Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa Madrid. Fue partícipe de programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

Juan Sánchez Navarro Redo: Miembro del Consejo Grupo IPB, Es Consejero suplente del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo de Grupo Modelo, es miembro del patronato del Consejo de Comunicación.

Ocupó el puesto de Director de Relaciones Públicas y Director Ejecutivo en Grupo Modelo, fue consejero de: Grupo Financiero HSBC (México), Banco HSBC (México), Controladora de Farmacias, Grupo Agrícola, fue miembro del ABAC (APEC Business Advisory Council) y Presidente del Consejo Económico de la Cuenca del Pacífico (PBEC).

Obtuvo su licenciatura en Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México, realizó estudios de administración en la Universidad de Edimburgo y de Contabilidad en la Escuela Bancaria y Comercial (México), tomó el curso A-D-2 del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas.

Yusef Atiyeh Navarro: Director General de Fortem Capital I, S.C., es el responsable de la operación y administración de las inversiones del Fideicomiso desde su inicio hasta la desincorporación.

Algunas de sus funciones son análisis, propuesta e implementación de Plan y Estrategias de negocio. Detección, negociación y estructuración de oportunidades de inversión acordes a las reglas del Fideicomiso e informar sobre el desempeño de los Proyectos.

Fue Director General de Desarrollo Inmobiliario de Organización Soriana, teniendo a su cargo las Direcciones de bienes raíces, inmobiliaria, construcción, mantenimiento e innovación tecnológica.

Ocupó la Dirección General y fue socio de Inmobiliaria INUVO hasta 2002, empresa dedicada a la búsqueda y negociación de espacios para el desarrollo de proyectos comerciales en todo el País, siendo su principal cliente Organización Soriana.

Previamente hasta 1992 fue Director General y socio de Computación Integral del Norte, y de Grupo Inmobiliario México, empresas relacionadas al ramo inmobiliario y construcción. También ocupó el puesto gerente de sistemas de producción e inventarios en Hewlett Packard.

Obtuvo Ingeniería en Sistemas por parte de la Universidad de Monterrey.

Eduardo Valdés Acra: Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Desempeñó varios cargos de Grupo Financiero Inbursa como Vicepresidente del Consejo de Administración, Presidente del Consejo de Banco Inbursa y Director General de Casa de Bolsa Inversora Bursátil.

Adicionalmente formó parte del Consejo de Administración de Grupo Carso, Telmex, Bolsa Mexicana de Valores, Hoteles Calinda, Asociación de Intermediarios Bursátiles, entre otros.

Actualmente es Socio de Certus Capital empresa de servicios financieros, es miembro del Consejo de Administración de Corporación Actinver y del Comité de Crédito de la subsidiaria Banco Actinver y también es miembro del Consejo Consultivo de Enesa, empresa dedicada a los sectores de energía y salud.

Jose Luis Vega Palafox: Estudió la Licenciatura en Contaduría en la Universidad Iberoamericana, Maestría en Administración en el ITAM, el ADE en el IESE, diversos diplomados y cursos en temas de Liderazgo, Negociación, Planeación Estratégica, Estructuración de Crédito, Banca de Inversión y Evaluación de Proyectos en Instituciones de gran reconocimiento tales como el IESE, Escuela de Management BBVA, IPADE e ITESM. Director con experiencia de más de 30 años en el sector financiero, en el 2012 fundo VP Capital (Empresa de Banca de Inversión) en donde actualmente es el Socio Director. Tuvo bajo su responsabilidad durante el período (2005-2012) de dirigir tanto a la Banca Empresarial e Inmobiliaria de Banamex/Citi, como a la Banca de Empresas y Gobierno de BBVA Bancomer a nivel Nacional. Dentro de su trayectoria profesional además de haber sido Director Nacional de la Banca Empresarial e Inmobiliaria en Banamex/Citi y Director General Adjunto de la Banca de Empresas y Gobierno en BBVA Bancomer, fue Director del Área de Recuperación de Crédito en BBVA Bancomer y Director de la Banca Corporativa en Banca Serfin (Santander). Ha participado en diversos Consejos de Administración o Regionales entre los que destacan: BBVA Bancomer, Banamex/Citi, Grupo Bocar, Arrendadora el Camino CHG, Arrendadora Mega, Adquíra, Grupo Hotelero Peninsular, Pulso Inmobiliario, Harinas Elizondo, Gran Velas, Arrendadora Serfimec, entre otros.

Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representa a todos los Tenedores y las decisiones adoptadas en la misma serán vinculantes para todos, incluso para los ausentes o disidentes. La Asamblea de Tenedores deberá aprobar, entre otras cosas, cualquier Inversión (realizada directa o a través de un Vehículo de Inversión) que represente el 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo aquellas que se ejecuten de

manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación.



4.- Etapa de Seguimiento

En la etapa de seguimiento y buscando mantener un programa de administración global eficiente, el departamento de gestión de Fortem llevará en forma paralela apoyado por la alta dirección, y adoptado por todos los niveles de la organización, control sobre los proyectos y administración del Fideicomiso en forma general.

En los diversos reportes de esta etapa de seguimiento se incluyen medidas de control y seguimiento de los participantes en el proyecto de inversión (Contratistas, Desarrolladores, Operadores, entre otros) para poder observar que se cumplan con los compromisos en tiempo y forma y/o poder tomar medidas correctivas.

Particularmente cada proyecto después de ser aprobado iniciará el proceso de desarrollo donde se realiza la planeación, desarrollo y puesta en operación del proyecto.

- (a) **Planeación:** Junto con la elaboración de la documentación requerida para su construcción, se traza un cronograma objetivo para su desarrollo en tiempo y calidad. Se integra principalmente con diseño arquitectónico y estructural, la elaboración de estudios y gestión de permisos, obtención de factibilidades de servicios, el diseño de marca, estrategia de venta, y demás aspectos que formaran parte del proyecto dependiendo del giro del mismo.
- (b) **Desarrollo:** Donde empieza la administración, seguimiento y control de los participantes (proveedores) y de contratos asignados.
- (c) **Operación y Estabilización:** Es la estabilización de los proyectos ya sea mediante arrendamientos y/o ventas dependiendo del proyecto de que se trate.

La Dirección de Administración y Finanzas en particular participa en forma activa en esta etapa para vigilar y aprobar:

- Las medidas de control y seguimiento para cada etapa del Proyecto. Incluyendo la participación de terceros especializados si se necesitase, para el monitoreo del desempeño.
- Las ministraciones del fondo de inversión. Que se cumpla con el presupuesto y avance físico de Obra, o cualquier otro destino de dichos fondos, de acuerdo a presupuesto previo a la autorización de ministraciones subsecuentes
- Formatos y documentación de soporte que deba presentarse al "Comité de Inversiones" para dar cumplimiento integral a la etapa de seguimiento.
- Cualquier otra que los comités les encomiende.

La Dirección de Operaciones es la encargada de validar que el diseño del proyecto cumpla con necesidades del mercado objetivo, con parámetros financieros y con las características que se establecen en permisos ante autoridades. Así como también de aplicar las medidas de control y seguimiento aprobadas para la Construcción del Proyecto y que están encausadas a la supervisión y

administración integral de la obra mediante plan de permisos, cronogramas, control de compras y presupuestos, reportes de avance de obra, visitas de campo para comprobar avance físico, entre otros. Para validar que efectivamente los participantes cumplan de acuerdo los contratos establecidos en tiempo y forma. Y también para poder tomar medidas preventivas y/o correctivas en forma oportuna en caso de desviaciones. Dicho seguimiento se hace en forma continua y se consolida en forma semanal para poder elaborar reporte mensual que se revisa en comité de inversión hasta la conclusión de la obra.

La Dirección de Operaciones aplicará las medidas de control y seguimiento aprobadas para la operación y estabilización del Proyecto, mediante controles presupuestales comparados contra reales, revisión de estados financieros, incluyendo flujos de efectivo, datos operativos relevantes como ocupaciones, tarifas, entre otros. Para validar que efectivamente los terceros participantes cumplan de acuerdo los contratos establecidos en tiempo y forma. Y también para poder tomar medidas preventivas y/o correctivas en forma oportuna en caso de desviaciones.

Previo a la etapa de operación se trabaja en forma estrecha con los terceros involucrados (operadores, comercializadores) para que la elaboración de las medidas de seguimiento y control sean las adecuadas para el tipo de Proyecto y que cumplan con los estándares que Fortem estableció en los contratos respectivos.

Dicho seguimiento se hace en forma continua y se consolida en forma semanal, quincenal o con la frecuencia que el giro permita, para poder elaborar reporte mensual que se revisa en comité de inversión hasta su desincorporación.

Adicionalmente en los reportes de seguimiento al Comité de Inversión, se informa sobre mercados de competencia y se revisa el panorama económico para alertar en la medida de lo posible, escenarios adversos.

En el caso de que la salida del Proyecto sea mediante la venta de unidades, la Dirección de Operaciones es la encargada de la revisión de estrategia de comercialización en caso de venta dirigida al mercado objetivo que podría incluir anuncios en televisión, radio, prensa, redes sociales, volanteo, stands en plazas comerciales, cruceros móviles, casetas de ventas, eventos especiales en el proyecto o en puntos estratégicos, entre otras estrategias o medios de difusión con fines publicitarios. Así como también deberá aplicar las medidas de control y seguimiento aprobadas para dicha venta y comercialización del Proyecto, mediante controles presupuestales comparados contra reales, revisión de estados financieros, incluyendo flujos de efectivo, datos operativos relevantes como absorción mensual, precios, entre otros. Para validar que efectivamente los participantes cumplan de acuerdo los contratos establecidos en tiempo y forma. Y también para poder tomar medidas preventivas y/o correctivas en forma oportuna en caso de desviaciones. Dicho seguimiento se hace en forma continua y se consolida en forma semanal, para poder elaborar reporte mensual que se revisa en comité de inversión hasta su desincorporación total.

En tanto se mantengan inversiones en el fideicomiso y hasta que se concrete la desincorporación de dicha inversión, Fortem llevará a cabo un seguimiento constante y activo sobre cada una de las inversiones, buscando la forma de preservar y maximizar el valor de las mismas mediante monitoreo de factores que afectan el mercado, monitoreo de flujos de efectivo, visitas de campo, dialogo estrecho entre participantes. Monitoreo y medición de resultados de las Inversiones contra los límites de riesgo especificados.

La etapa de seguimiento se formaliza en sesiones de comité de inversiones y contempla recomendaciones para el comité técnico, cumplimiento de condiciones y compromisos, establecimiento de medidas correctivas en caso de aplicar, establecimiento de nuevos compromisos

para seguimiento y su calendarización. Revisión de cumplimiento de Plan de Negocios y comunicaciones que deban de escalar a comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores.



5.- Etapa de Desincorporación

Se buscará la desinversión en función a la estrategia y parámetros definidos en cada Suplemento correspondiente. Para llevar a cabo los procesos de desinversión, se considerarán las propuestas que el Administrador ponga a disposición del comité correspondiente donde se buscará el punto óptimo para maximizar valor, dar estabilidad al flujo de la emisión, tener liquidez en tiempo. No obstante esto no se puede asegurar ganancia ni desinversión total ya que existen factores fuera del control del administrador como se detalla en la oferta pública.

Esta Estrategia dependerá de las condiciones de mercado existentes, de las características del proyecto en desarrollo y de potenciales compradores, ya que se podría realizar venta de uno a uno, o en paquete, y podrían ser mediante:

- (a) ofertas públicas en mercado de capitales como IPO.
- (b) ofertas públicas en mercado de capitales como Fibras.
- (c) ofertas públicas o privadas a inversionistas interesados en portafolio o proyectos específicos.
- (d) venta de portafolio a inversionistas institucionales, a otras empresas inmobiliarias, a Fibras, entre otros
- (e) venta de unidades por separado en caso de que pudiera aplicar

En resumen, se llevará un reporte periódico de los proyectos en sus diversas etapas (selección, análisis, aprobación, seguimiento, desincorporación) con modelos y documentos específicos para cada una de ellas, de forma tal que se pueda llevar un seguimiento adecuado de los proyectos y tomar medidas preventivas necesarias como ajuste de las decisiones operativas y de inversión con base en análisis de riesgo.

Comunicación

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

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

Distribuciones de Efectivo Distribuible

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

Coinversión

A ser especificado en el Suplemento correspondiente para cada Emisión

Inversiones Paralelas

En función a lo estipulado en cada Contrato de Fideicomiso y con la obtención de las autorizaciones de los órganos de decisión que se indiquen en el mismo, podrán existir Inversiones Paralelas a través de Vehículos Paralelos para cada una de las Inversiones de las Emisiones al amparo del Programa.

No existe Calificación Crediticia en Relación con las Emisiones

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

Gobierno Corporativo del Fideicomiso

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

Gastos de Mantenimiento y Gastos de Asesores Independientes

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

Auditor Externo

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), actuará como Auditor Externo del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa. En dicha calidad, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), se encargará de auditar los estados financieros anuales de cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa y enviarlos al

Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y a los miembros del Comité Técnico.

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

- (i) **Estados Financieros Trimestrales No Auditados.** Dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público general a través del STIV y del Sistema de Divulgación, según corresponda, los estados financieros trimestrales, no auditados, del Patrimonio del Fideicomiso correspondiente de conformidad con la Circular Única o en su caso, con las disposiciones de carácter general que estén vigentes. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador, según sea el caso, de conformidad con la Circular Única o las disposiciones generales vigentes, y entregados al fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones para su publicación.
- (ii) **Estados Financieros Anuales Auditados.** Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo emitirá su dictamen sobre los estados financieros anuales del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones del año anterior y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador correspondiente, al fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones, al Representante Común, y a los miembros del Comité Técnico; en el entendido que dichos estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única o en su caso, el artículo correspondiente de las disposiciones de carácter general que estén vigentes en ese momento. Los estados financieros deberán prepararse de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única o las disposiciones de carácter general vigentes. El fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa deberá proporcionar a la CNBV, a la Bolsa de Valores y al público general a través del STIV y del Sistema de Divulgación, respectivamente, los estados financieros anuales auditados del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Circular Única o en su caso, con las disposiciones de carácter general que estén vigentes.

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

El fiduciario del Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, con la asistencia del Administrador, deberá elaborar y entregar a la CNBV y a la Bolsa de Valores

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

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

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

El Administrador

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

Adicionalmente a las funciones o actividades que se le atribuyen específicamente al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa, estará autorizado para instruir al fiduciario del Fideicomiso correspondiente respecto de situaciones que no estén específicamente previstas en el mismo, incluyendo respecto de la

suscripción de convenios, contratos, instrumentos o documentos, el otorgamiento de poderes, el manejo de las transferencias, pagos y movimientos en las cuentas de dicho Fideicomiso.

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

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

3.2 Patrimonio del Fideicomiso.

Será determinado en el Fideicomiso y Suplemento correspondiente para cada Emisión.

3.2.1 Descripción de los Activos, Bienes o Derechos Fideicomitidos.

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

El principal objetivo de cada uno de los Fideicomisos será invertir directa o indirectamente en Activos Inmobiliarios o bien en la adquisición, arrendamiento, diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración, renovación, expansión, y financiamiento de Activos Inmobiliarios que complementen y apoyen la estrategia de inversión.

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

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

Dentro del proceso de aprobación de Inversiones, el Administrador buscará que las características propias de la Inversión, incluyendo el nivel de participación, o los contratos, escritos o instrumentos que documenten la Inversión permitan a cada Fideicomiso que documente las Emisiones al amparo del Programa o sus Vehículos de Inversión, según sea el caso, recibir de la Persona Promovida, aquella información, incluyendo información financiera, que el Fideicomiso correspondiente requiera para cumplir con sus obligaciones de divulgación y de reportar existentes en términos de la LMV y la Circular Única.

En todo caso, el Administrador deberá proporcionar al público inversionista, aquella información que se requiera en términos de la LMV, la Circular Única, el Contrato de Fideicomiso correspondiente o la solicitud del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, respecto de las Personas Promovidas correspondientes.

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

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

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

3.2.3 Contratos y Acuerdos.

En el suplemento correspondiente a cada emisión se incluirá un resumen de los principales contratos y acuerdos relacionados con dicha emisión.

Coinversión

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

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

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

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

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

3.3 Plan de Negocios

El objetivo principal del plan de negocios del Administrador se enfoca en una estrategia de inversión diferenciada, que pretende crear un portafolio de Activos en los diferentes sub-sectores inmobiliarios que ofrezcan oportunidades atractivas durante el Periodo de Inversión identificando, desarrollando y ejecutando transacciones que generen valor y maximización de rendimiento del fideicomiso. Se buscarán inversiones que proporcionen equilibrio y diversificación al portafolio del fideicomiso correspondiente con base en los lineamientos de Inversión.

La creación y administración adecuada del portafolio de inversión, se fundamenta en la estructura que forma parte del Administrador, a la adopción de un modelo de gestión exitoso, creación de programas de monitoreo constante y a la creación de modelo de mejora continua, basados en la experiencia de accionistas, equipo directivo y funcionarios clave, lo que permitirá identificar, entender, cuantificar, administrar, mitigar y valorar los riesgos, así como desincorporar las inversiones ordenadamente.

El Administrador realizará estudios dirigidos en cada proyecto con base en información del INEGI, estadísticas públicas económicas y demográficas de México, estudios de analistas económicos, estudios de analistas especializados, y/o de algún otro especialista, y/o realizado por el Administrador, para poder estimar en forma inicial el tamaño del mercado al que va dirigido el proyecto, las tendencias demográficas, las tendencias socioeconómicas, las tendencias laborales, las tendencias de oferta y demanda, y potencial de crecimiento.

El portafolio de inversiones del Fideicomiso se creará a través del desarrollo y/o la adquisición de Activos de Inversión que cuenten como factor fundamental la rapidez en su ejecución, siendo ésta la mayor ventaja competitiva del Administrador. El Administrador considera que las inversiones se podrán ejecutar en un plazo máximo de cinco años considerando la selección del terreno o proyecto, diseño, construcción y desarrollo, comercialización, estabilización y operación. Esta ventaja competitiva del Administrador está cimentada en los siguientes elementos:

- Identificación y análisis previo de las ubicaciones
 - o Predios que ya cuenten con uso de suelo, permisos y normatividad correspondiente para el Proyecto.
 - o Minimización y disciplina en tiempos de gestión pre-construcción.
 - o Referenciación de socios comerciales y experiencia en el sector y regiones específicas para la identificación de oportunidades.

- Estructuración de la operación.
 - o Monto de la Inversión
 - o Porcentaje de participación en los proyectos
 - o Análisis de pre-comercialización durante la etapa de planeación.
 - o Sólidas relaciones comerciales en proyectos específicos permite contar con inquilinos o clientes definidos que en su mayoría desde el inicio del Proyecto con cartas intención o contratos de operación y/o compra.

El diseño del proyecto será conforme al plan y uso de suelo permitido para la ubicación del proyecto y/o con lineamientos que sean de fácil obtención por el organismo regulador de forma tal que se pueda optimizar el tiempo en los trámites de permisos correspondientes para obra y operación.

Teniendo los factores de factibilidad cubiertos, se busca que cada proyecto tenga una atractiva oportunidad de desarrollo negociando estructuras de adquisición con términos y condiciones que procuren rendimientos acordes los riesgos de cada inversión, y que cuente tendencias favorables en la zona donde se ubicará el potencial proyecto, o con indicadores de crecimiento potencial.

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).

Asimismo se buscará que dichos activos se mantengan dentro del patrimonio del fideicomiso el plazo necesario para optimizar la tasa de retorno de cada uno de los proyectos. Lo anterior dependerá de diversos factores que influyan en el momento de su valuación incluyendo tipo de activo, condiciones de mercado y económicas existentes.

Se estima lograr una tasa interna de retorno objetivo de por lo menos 19%, con respecto de las Inversiones, en una base agregada, antes de impuestos, pago de la Comisión por Administración, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los gastos a nivel del Fideicomiso, misma que será calculada en Pesos.

Para poder dar cumplimiento a los objetivos planteados, se establecerá una estrategia de inversión disciplinada conforme a lineamientos de inversión y proceso de administración que se detalla más adelante.

Ni el administrador ni el fiduciario tienen conocimiento de las características de los activos y bienes en los que se llevarán a cabo las inversiones, dado que los fideicomisos operarán como un fondo en busca de oportunidades de inversión, cuya disponibilidad no es posible de prever en dicho momento. Es posible que se pudiera incluir información adicional de posibles inversiones en los Suplementos de cada Emisión al amparo del Programa.

Cada Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones invertirá primordialmente en activos generadores de flujo y con potencial de plusvalía de largo plazo. Se mantendrán los activos para desarrollar de la mejor forma el plan de negocios y potenciar ingresos y plusvalía. El periodo que cada Fideicomiso documente cada una de las Emisiones y mantenga sus Inversiones dependerá del tipo de activo, de las condiciones de mercado y de otros factores.

Panorama económico y demográfico de México

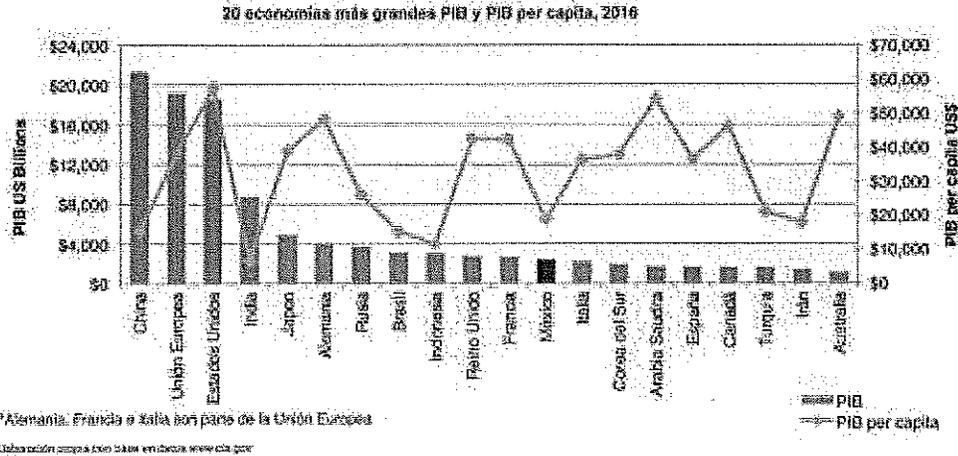
Producto Interno Bruto

México es la décimo segunda economía más grande del mundo, representa el 2.1% del total de la economía mundial (en paridad de poder adquisitivo) y ocupa el décimo segundo lugar en PIB per cápita (Producto Interno Bruto) entre las 20 principales economías del mundo.

Durante los últimos años, en México ha dominado una perspectiva que coloca al país lejos del resto de los países desarrollados del mundo, sin embargo y a diferencia de dicha perspectiva adoptada por la política mexicana, en los últimos años, México ha ganado una importante participación en el mundo, generando que los inversionistas y observadores externos ahora consideren a México como un país con grandes oportunidades de crecimiento y desarrollo.

Consecuencia de esto, en los últimos años se ha generado una importante atracción de inversión extranjera, principalmente en los sectores manufacturero y automotriz, ya que México se presenta como una de las mejores opciones para expandir su mercado.

México en el mundo Producto interno bruto 2016



Nota: Este análisis considera a la Unión Europea como una sola entidad. Incluye a Alemania, Francia e Italia.

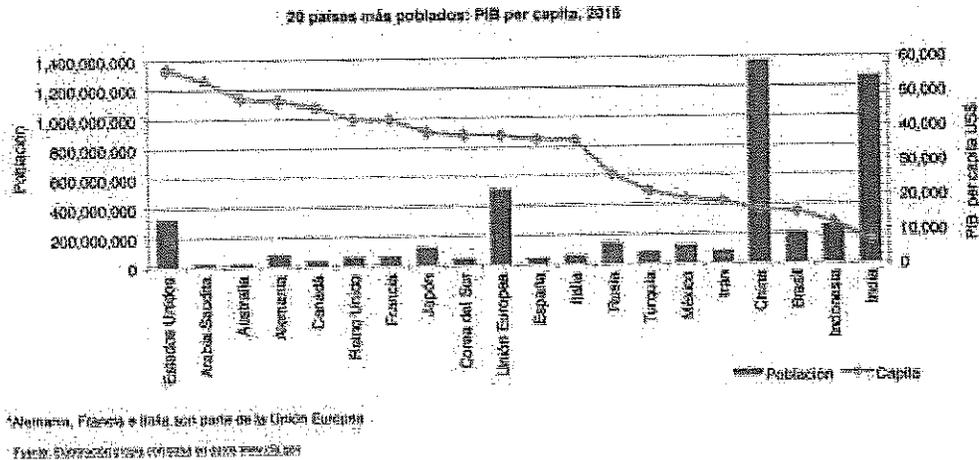
Población

México ocupa el 12º lugar en población, sin embargo, comparado con los 20 países más poblados del mundo ocupa el 15º en términos de PIB per cápita.

México, se encuentra por debajo de países como China, India, Unión Europea, Estados Unidos, entre otros, que tienen población superior a los 300 millones de habitantes, y de países como Arabia Saudita, Australia, Alemania, Canadá, entre otros, que tienen PIB Per Capita por encima de los 40 mil dólares.

Lo anterior muestra que el volumen poblacional de un país no se encuentra en estrecha relación con su desarrollo económico, sino depende de otras variables como su potencial geográfico, sus recursos naturales, el capital humano, su capacidad de generar relaciones político económicas tanto internas como externas, entre otras.

México en el mundo Población



Panorama General de México

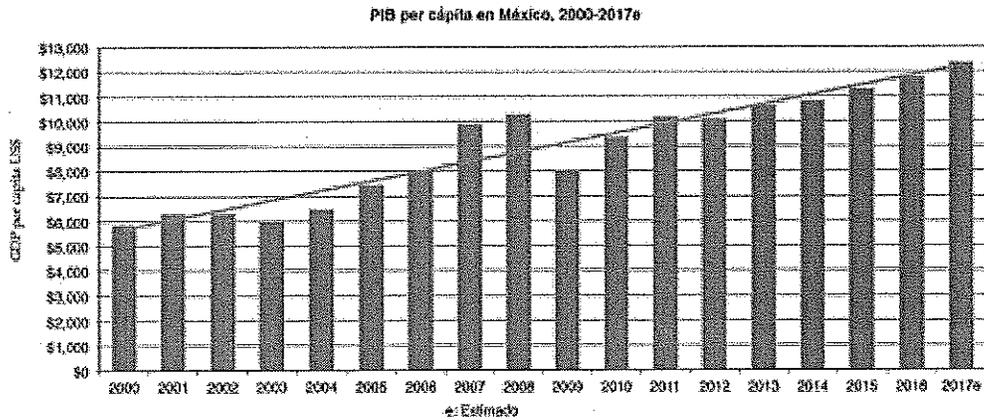
PIB per Cápita

Este indicador ha ido incrementándose a lo largo del periodo de análisis, se observa que durante el año 2009 este indicador tuvo el peor desempeño, esto debido a la consecuencia de la crisis del 2008 que aun cuando no se gestó dentro del país, éste se vio afectado por la estrecha relación comercial que presenta con Estados Unidos de Norteamérica.

El crecimiento del PIB per cápita es clave en las oportunidades de México: el tipo y la calidad de los bienes que compren los mexicanos aumentará a medida que obtengan un mayor poder adquisitivo.

El crecimiento del PIB per cápita nacional, es producto de un efecto combinado donde se encuentran el enorme vigor y crecimiento de algunas regiones del país en donde los indicadores económicos generales siguen creciendo y el bienestar va en aumento. En contraste, hay regiones donde la actividad económica no ha recuperado los niveles de actividad en años previos.

PIB per cápita en México 2000-2017e



Fuente: Elaboración propia con base en datos INEGI

El PIB per cápita es el producto interno bruto dividido por la población a mitad de año, este indicador está dado en dólares.

Participación del PIB por Entidad Federativa

El PIB per cápita puede ser un indicativo de la forma y la calidad de vida que tienen sus habitantes.

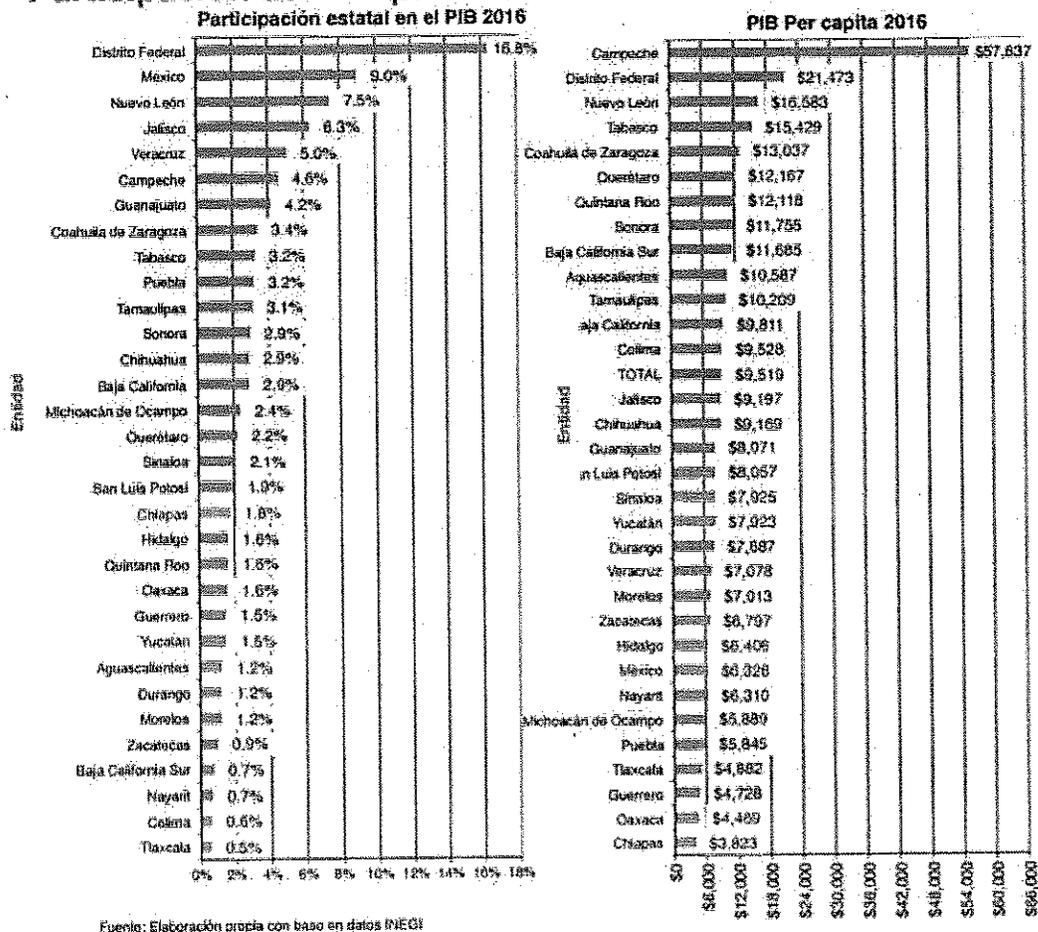
Históricamente el PIB de México se ha concentrado en tres zonas urbanas principales: la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara.

Campeche es el estado que cuenta con un mayor PIB per cápita. Sin embargo; la Ciudad de México es quien aporta el mayor PIB per cápita al país con 16.7%.

En términos nominales, la Ciudad de México, el Estado de México, Nuevo León, Jalisco, Veracruz, Campeche, Guanajuato, Coahuila, Tabasco y Puebla, generaron el 63.2% del PIB nacional en 2016.

En caso opuesto se encuentran Chiapas, Oaxaca y Guerrero, entidades caracterizadas por población con rasgos de pobreza y lento crecimiento económico.

Participación del PIB por entidad federativa



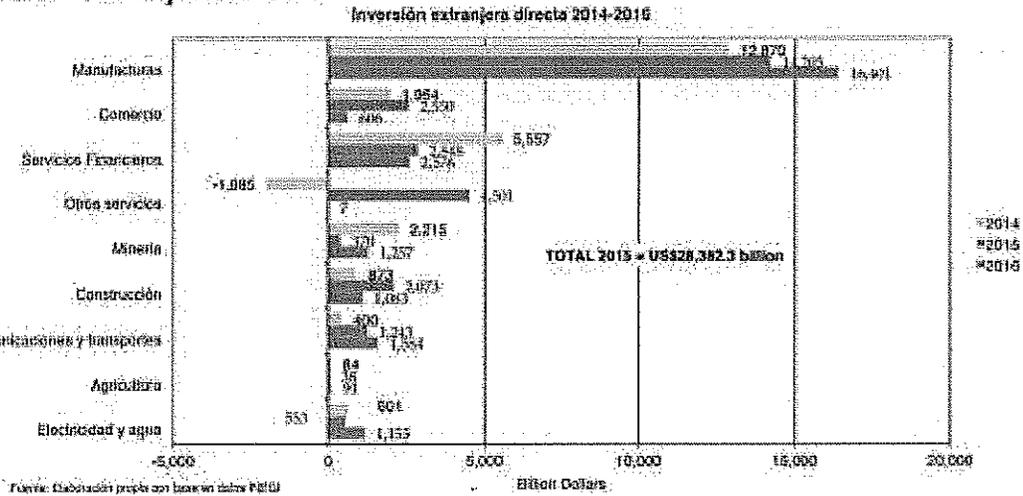
Inversión Extranjera y Flujo de Capital

La situación económica actual que presenta México, así como los incentivos fiscales que se han venido gestando hacia la atracción de inversión extranjera, han generado que muchas empresas internacionales pongan sus ojos en México como una de las principales opciones para incrementar su participación en el mercado mundial.

Entre los principales incentivos hacia la atracción de inversión se encuentran: la reducción de los impuestos y derechos estatales y la disminución del Impuesto Sobre la Nómina para aquellas empresas que generen nuevos empleos. También destacan los incentivos especiales para proyectos de investigación y desarrollo tecnológico, así como la reducción de los derechos que se generen del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Como se observa en la gráfica, el sector de las manufacturas es el que mayor inversión extranjera directa recibe, esto se debe a que muchas empresas establecen sus armadoras en México. En contraparte, el sector Comercio y Servicios Financieros han ido disminuyendo a lo largo del periodo de análisis. Destaca, que el sector energético electricidad y agua han incrementado el monto que han recibido como inversión durante el 2016, lo cual puede deberse al efecto de las reformas que este sector ha encaminado la actual administración federal.

Inversión extranjera directa



Otro factor importante a considerar es el impulso que brindan las diferentes transferencias monetarias que hacen los mexicanos desde el extranjero y con las cuales apoyan sobre todo a las comunidades más pobres, que es por lo regular a donde se envía este dinero.

Se observa que a partir de la crisis del 2008 en los Estados Unidos, el flujo de divisas decreció, sin embargo, a partir del año 2014 este flujo comenzó a recuperarse y actualmente tiende a ir creciendo. Esto puede indicar que la crisis económica con origen en los Estados Unidos de América haya tenido un efecto negativo en el flujo de capital extranjero.

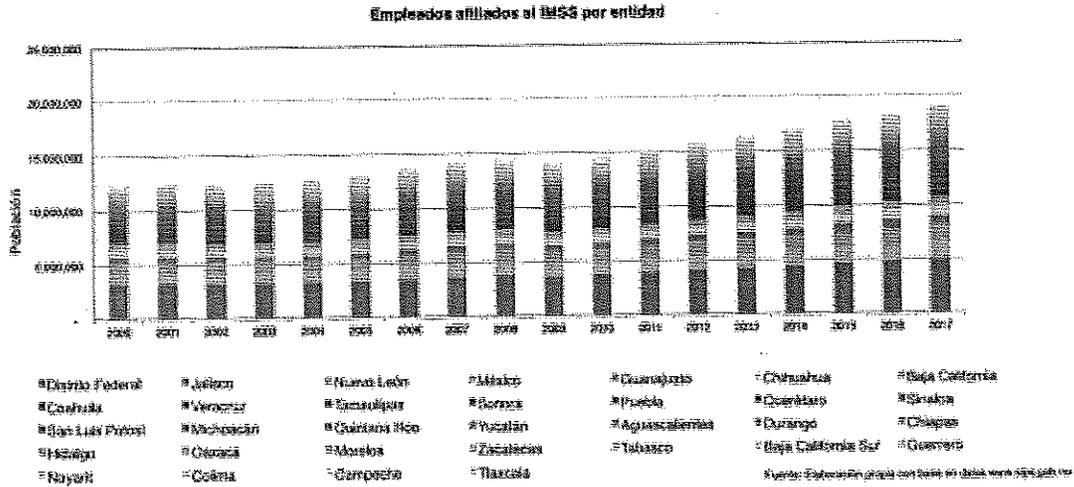
Desde 2007 a la fecha, el flujo neto de divisas, en general, ha mostrado un decremento pasando de USD\$58 mil millones de dólares en el máximo observado en 2007 a USD\$52 mil millones en 2015; para 2016 dicho flujo mostro nuevamente una caída llegando a los USD\$51 mil millones de dólares.

Empleo

El empleo se mantiene como uno de los más importantes retos para México. La encuesta intercensal del 2015 indica que la población económicamente activa es de 46.9 millones de personas, lo que significa que esta población decreció ya que en 2005, según el conteo de ese año, representaba 51 millones de personas.

Además, de estos 46.9 millones de trabajadores mexicanos, solo 34% estaban afiliados a un servicio de salud como el IMSS o el ISSSTE (dato correspondiente al 2014), esto significa que sólo 16 millones trabajadores mexicanos estuvieron empleados de tiempo completo en negocios formales u organismos del gobierno que pagan impuestos y seguro social; el resto son empleados temporales, autoempleados o empleados no registrados.

Generación de empleos por entidad federativa



De acuerdo con los datos reportados por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, del 2010 a la fecha se ha visto un crecimiento tendencial en cuanto a empleados afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), destacando la Ciudad de México y Jalisco como las entidades que han tenido el mayor crecimiento anual en empleos afiliados al IMSS; al 2017, el volumen de trabajadores afiliados al IMSS es de cerca de 19 millones de personas.

Población

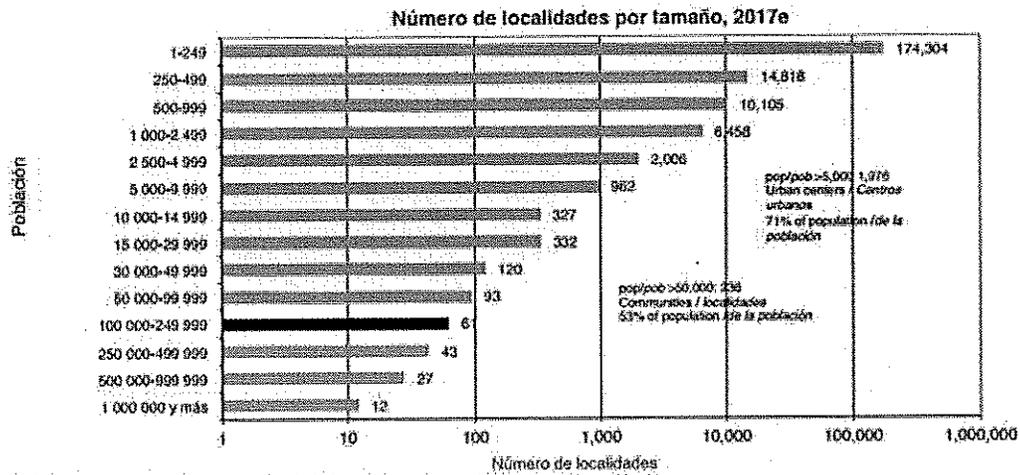
La población en México ha tenido un crecimiento positivo al pasar de 100.8 millones personas en el año 2000 a 121 millones de personas en el 2015. De seguir en esta tendencia, se estima que al 2020 la población llegue a ser de 127 millones de personas.

En cuanto a proporción por edades, se observa que la población joven, en el rango de edad entre 0 a 24 años, tiende a decrecer, mientras que población entre 25 y 64 años de edad tiende a incrementarse, esto como resultado de la reducción de la natalidad y disminución de la mortalidad traducida en una mayor esperanza de vida en la población.

De acuerdo con el INEGI, las localidades pueden clasificarse entre rurales y urbanas de acuerdo con la población que concentran, así, las localidades con tamaño inferior a 2,500 habitantes el INEGI las define como localidades rurales, mientras que las localidades con población superior, las clasifica como localidades urbanas.

Las poblaciones con más de 2,500 habitantes han tendido a incrementarse; estas localidades suelen tener características urbanas, lo que significa que la población en el país ha tendido a concentrarse en las principales ciudades del país, o bien, que el crecimiento de las localidades urbanas ha sido significativo, con respecto a las localidades rurales, las cuales aunque han tenido un crecimiento positivo, menos de 30 millones de personas se localizan en este tipo de localidades.

Población



Al 2017, la población estimada del país es de 122 millones 517 mil 178 habitantes. Se estima que en el 2017, existen 192,244 localidades, estas varían en tamaño desde menos de 49 habitantes hasta más de un millón.

El 71% de la población vive en 1,928 localidades con más de 5,000 habitantes, tratándose así de población urbana. Las ciudades que fomentan el crecimiento industrial y de vivienda tienen más de 150 mil habitantes.

Sólo hay 39 grandes centros urbanos que superan los 500 mil habitantes.

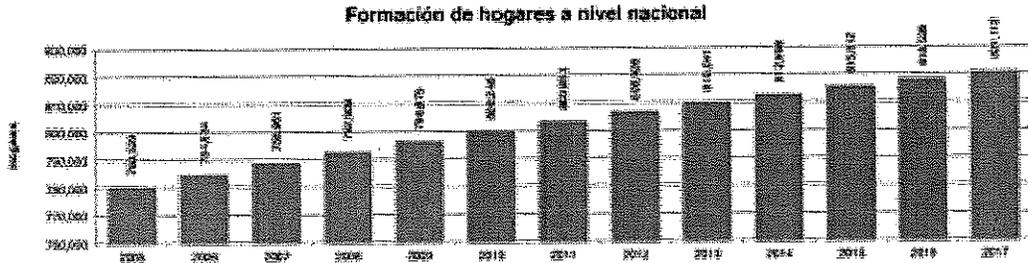
En México cerca del 70% de su población se encuentra residiendo en zonas urbanas, las cuales se caracterizan por dotar de bienes y servicios de mayor especialidad que en zonas rurales y en donde además la diversidad de empleos y sectores económicos suele ser mayor.

La entidad que concentra mayor población es el Estado de México, seguida por la Ciudad de México, Veracruz y Jalisco, entidades con un tamaño poblacional superior a los 6 millones de personas. En su mayoría, la población urbana de México se concentra en las Zonas Metropolitanas de la Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Puebla y Toluca, ya que son las zonas metropolitanas de mayor tamaño en el país.

Entidades como Guanajuato, Chihuahua, Nuevo León o Baja California, tienen población en el rango de entre 3 a 6 millones de personas, y aunque no son las entidades con mayor volumen de población, son entidades que se han caracterizado por presentar un dinamismo económico en cuanto a atracción de inversión extranjera directa y generación de empleos.

Formación de Hogares y Vivienda

Formación de hogares



Fuente: Elaboración propia con base en los Censos de Población y Vivienda 2005, 2010 y Encuesta Intercensal 2015. INEGI

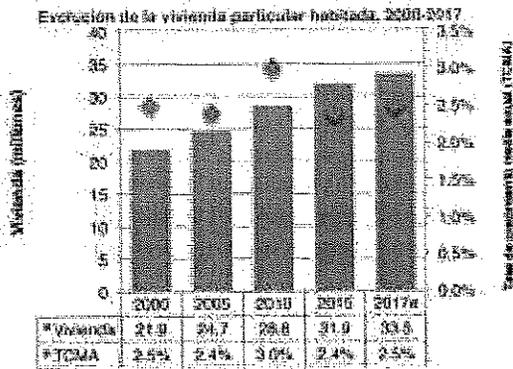
Con base en la evolución de la población por grupos de edad, se supone el crecimiento de los hogares en México. Lo anterior, identificando una proporción de nupcialidad o parejas que se formarán en el futuro, a partir de la población menor de 19 años.

La estimación de la formación de nuevos hogares, permite prever el crecimiento de la demanda de empleo, vivienda y demás bienes y servicios que las familias demandarán en el futuro inmediato.

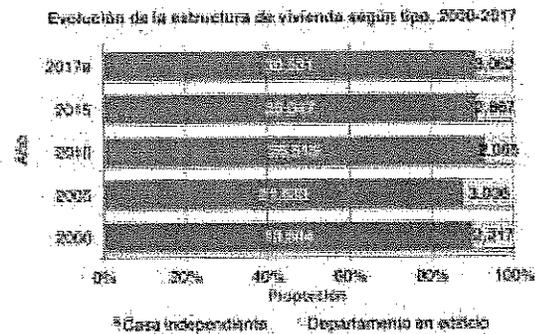
Así, con base en la estructura de población por grupos de edad, se estima que la formación de nuevas familias a nivel nacional podría pasar de un estimado de poco más de 780 mil en 2005, a 821 mil en 2017.

Lo anterior representa un crecimiento de sólo 5.2% en el período 2005 a 2017.

Vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos de Población y Vivienda 2000, 2005 y Encuesta Intercensal 2015. INEGI



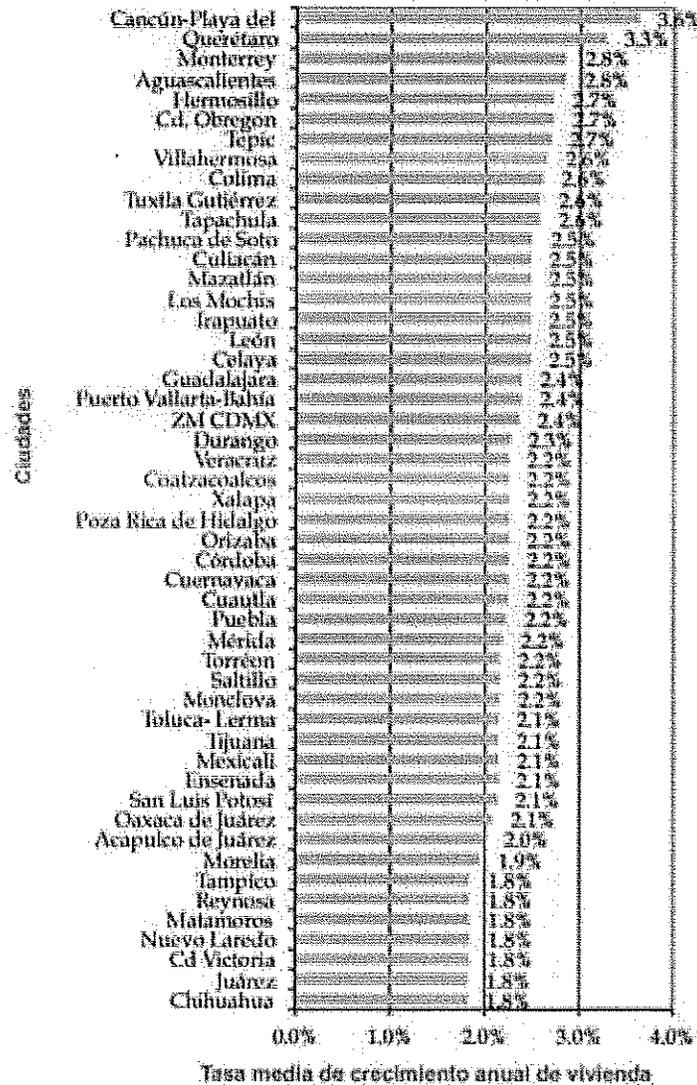
Vivienda (miles)

De manera similar que el crecimiento poblacional, la vivienda ha tenido un crecimiento positivo en los últimos años. En este caso, se observa que el ritmo de crecimiento se redujo en el quinquenio 2010-2015, estimándose que del 2015 al 2017 su tasa de crecimiento media anual sea de 2.5%, en términos absolutos, se estima que del 2015 al 2017 la vivienda haya pasado de 31.9 millones de unidades a 33.5 millones de unidades.

En este mismo periodo de análisis, la estructura de vivienda por tipo ha mostrado cambios, puesto que aunque la casa independiente sigue dominando el panorama del parque habitacional del país, los departamentos han incrementado poco a poco su participación; lo anterior es un aspecto ligado al crecimiento de las ciudades, el déficit de disponibilidad superficial y la demanda de vivienda nueva en cercanía con centros urbanos y laborales, lo que ha originado que la demanda de vivienda sea cubierta por departamentos en edificio.

Vivienda

50 ciudades con el porcentaje de crecimiento habitacional más alto 2010-2016



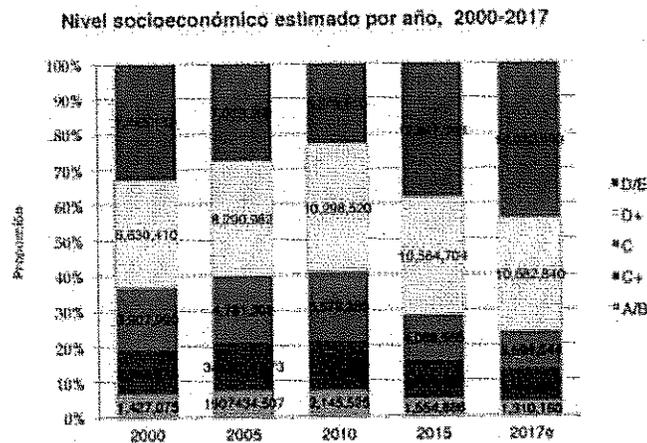
El crecimiento de la vivienda depende en gran medida, del crecimiento poblacional, de la edad, la migración, el empleo y la formación de hogares nuevos. También comprende la movilidad y la sustitución del parque de vivienda usada. En el período 2010-2015, la tasa de crecimiento de vivienda a nivel nacional fue menor que la registrada en 2005-2010, ya que se redujo de 3.2% a 2.6%.

En este mismo período, la tasa media de crecimiento anual de la vivienda, en las 50 ciudades mexicanas más grandes fue, de 2.3%. Hay 2 áreas metropolitanas que crecen por arriba de 3% (Cancún-Playa del Carmen y Querétaro), así como 2 que superan 2.8% (Monterrey y Aguascalientes).

Los 10 mercados más grandes representan alrededor de 275,000 unidades dentro del crecimiento esperado. Estos 10 mercados son:

La zona metropolitana de la Ciudad de México, que seguirá siendo el área de mayor crecimiento en volumen del país. Monterrey es el segundo, seguido de Guadalajara. Puebla aparece como como cuarto mercado del país. Los siguientes mercados son León, Tijuana, Toluca-Lerma, Querétaro, Cancún-Playa del Carmen y Torreón. Estos son los mercados que muestran la mayor profundidad en cuanto a crecimiento y oportunidad de mercado en la década 2010 - 2020.

Evolución de la estructura socioeconómica de las familias en México¹



El nivel socioeconómico está en función de los ingresos familiares. México tiene una estructura de ingresos irregular.

Las familias del nivel socioeconómico (NSE) que perciben mensualmente entre \$5,110 pesos a \$19,466 pesos representan más del 50% del total de familias del país, con tendencia a crecimiento, mientras que las familias con NSE C+ y A/B, con ingresos mensuales superiores a los \$19,709 pesos tienden a decrecer.

En cuanto a la segmentación de ingresos urbano y rural, las ciudades metropolitanas y grandes se han convertido en mayores concentradoras de ingresos y, con ello, de mejores condiciones de vida. Sin embargo, a nivel país, puede considerarse como un indicador de mayor desigualdad en la distribución de los ingresos en el territorio.

¹ Reporte de la Industria Inmobiliaria en México de Softec elaborado para Fortem.

La clase media, con NSE C, tiene una participación en el rango del 20% al 30% en las ciudades, y se trata de un grupo poblacional que quiere comprar una casa, un auto, enviar a sus hijos a la universidad. Esperan que, a través de la educación y el trabajo arduo, sus hijos vivan mejor que ellos. La comprensión de esta motivación y estilo de vida proporciona una perspectiva directa del tipo de producto que cada segmento querría adquirir.

Ciudades como ZM Ciudad de México, Cancún, Mexicali, Ciudad del Carmen, Chihuahua, Querétaro y Tijuana, suelen tener más del 20% de sus familias con ingresos superiores a los \$63,264 pesos.

Mercado Residencial

En un escenario conservador de la industria de la vivienda, Softec estima un crecimiento en el número de proyectos activos en los mercados de tipo Tradicional, Medio, Residencial, Residencial Plus y Vacacional, y una ligera contracción en los segmentos Económico y Popular, donde el volumen total será similar en 295,000 unidades al 2017 pero se deberían de incrementar las ventas de \$280 a \$305 mil millones de pesos manteniendo un financiamiento estable, aunque la banca ha aumentado el monto por crédito promedio. A continuación en la Tabla 1, se presenta la clasificación de vivienda de acuerdo al precio.

Tabla 1. Clasificación de vivienda

	Clasificación	Valor Mínimo (MXN)	Valor Máximo (MXN)
V	Vacacional	\$1,500,000.00	-
RP	Residencial Plus	\$3,000,000.00	-
R	Residencial	\$1,500,000.00	\$3,000,000.00
M	Media	\$700,000.00	\$1,500,000.00
T	Tradicional	\$400,000.00	\$700,000.00
P	Popular	\$236,000.00	\$400,000.00
E	Económico	-	\$236,000.00

Las ventas de vivienda totales muestran una recuperación en todos los segmentos, principalmente en aquella con precios entre \$600,000 - \$1,500,000 con una evolución de precios estable, lo que representa una oportunidad para desarrollar vivienda Tradicional y Media.

El crecimiento en Ventas mensuales que se presenta en la Gráfica 1, demuestra una recuperación en todos los segmentos, principalmente en los sectores Media, Residencial, Residencial Plus y Vacacional con una evolución de precios estable, esto representa una oportunidad para desarrollar vivienda de \$600,000 en adelante.

Gráfica.1 Ventas mensuales por segmentos

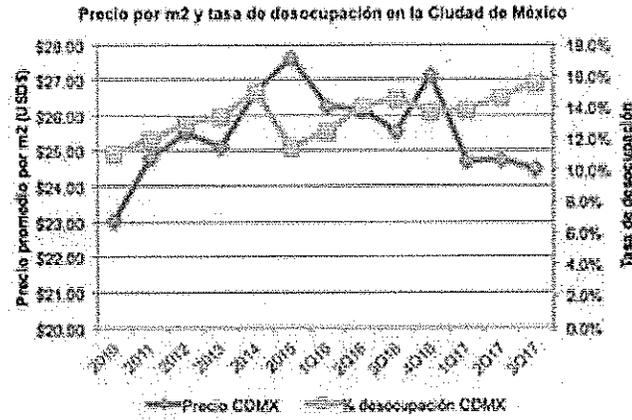
Dentro del mercado de oficinas hay mucho inventario en proceso donde pareciera que el mercado está absorbiendo adecuadamente la producción y presenta una creciente tendencia a firmar contratos en pesos (Pesificación) considerada sana para la industria al estabilizar precios. Los principales mercados donde hay oficinas en renta y hay suficientes transacciones para generar un mercado son la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, que durante el 3Q2017 la absorción en los tres principales mercados sumó 76,503m².

Liderando este movimiento la Ciudad de México con 56,303m² donde el inventario ocupado sigue su tendencia creciente, la desocupación es estable y los precios reflejan una creciente pesificación del mercado como se muestran en la Gráfica 2 y la Gráfica 3.

Gráfica.2 Inventario Total y Ocupado en la Ciudad de México

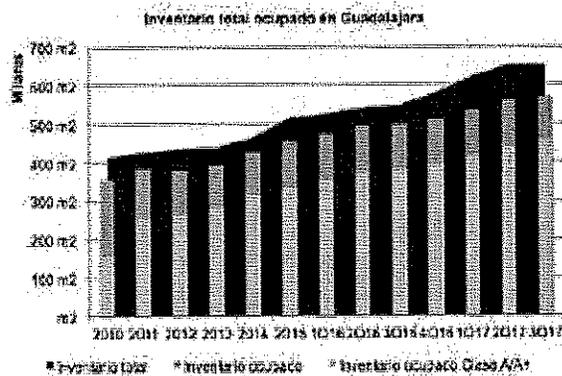


Gráfica.3 Precio por m² y tasa de desocupación en la Ciudad de México

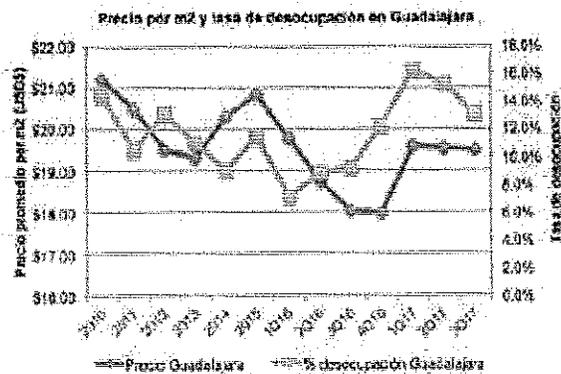


Seguido por Guadalajara con 11,415 m² que muestra una tendencia de ocupación estable, ya que sus precios repuntaron sensiblemente a inicios del 2017 pero manteniéndose el resto del año, como se muestra en la Gráfica 4 y Gráfica 5.

Gráfica.4 Inventario total ocupado en Guadalajara

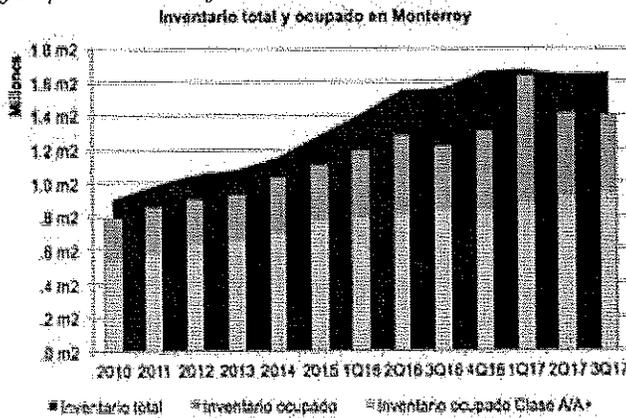


Gráfica. 5 Precio por m² y tasa de desocupación en Guadalajara

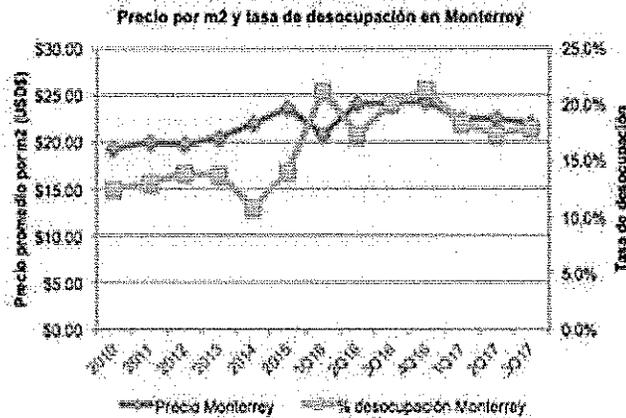


Finalmente seguido por Monterrey con 8,785 m² con un incremento en ocupación de inventario clase A, pero con una disminución en el inventario ocupado por otras clases, como se muestra en la Gráfica 6 y Gráfica 7.

Gráfica.6 Inventario total y ocupado en Monterrey



Gráfica.7 Precio por m² y tasa de desocupación en Monterrey



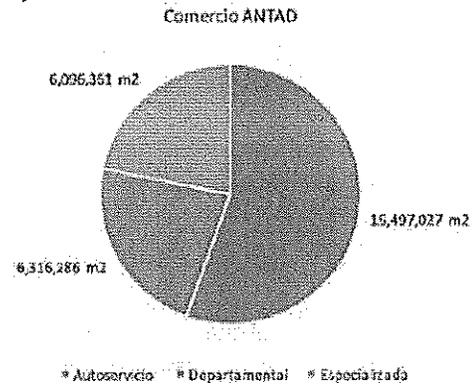
Mercado de Espacios Comerciales

En México existen tres tipos principales de inmuebles comerciales: los independientes o comercio al menudeo, el comercio al por mayor y las cadenas afiliadas a ANTAD (Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio y Departamentales) dentro de las cuales se segmenta en tres tipos de comercio: de autoservicio, tiendas departamentales y especializadas. A continuación se muestran la diversificación por tipo de comercio en la Gráfica 8 y la diversificación por tipo de comercio afiliado a la ANTAD en la Gráfica 9.

Gráfica.8 Comercio en México

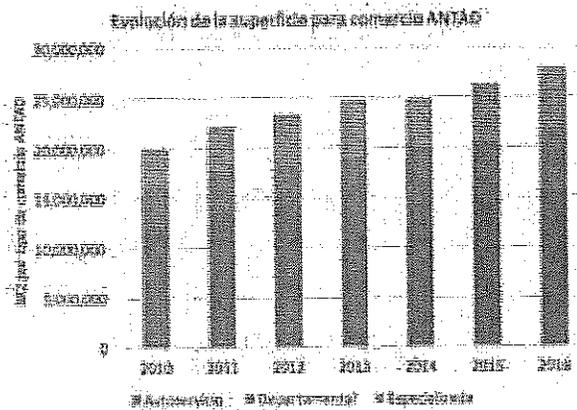


Gráfica.9 Comercio ANTAD



La evolución de las ventas de los diferentes tipos de comercio presenta indicadores de crecimiento moderado, por lo que se presenta una oportunidad de desarrollo de proyectos de tipo comercial los cuales puedan satisfacer la demanda existente por nuevos espacios. Los anuncios por parte de Liverpool de la compra de 124 tiendas Suburbia a Walmart y de Walmart de invertir \$17,000 millones en 2017 son indicativos de que las grandes cadenas están apostando al crecimiento de la demanda. Analizando la superficie destinada al comercio de tiendas afiliadas a la ANTAD, se ha tenido un crecimiento continuo durante los últimos 25 años y el desglose de la evolución de la superficie de dichas tiendas durante los últimos 7 años se presenta a continuación en la Gráfica 10.

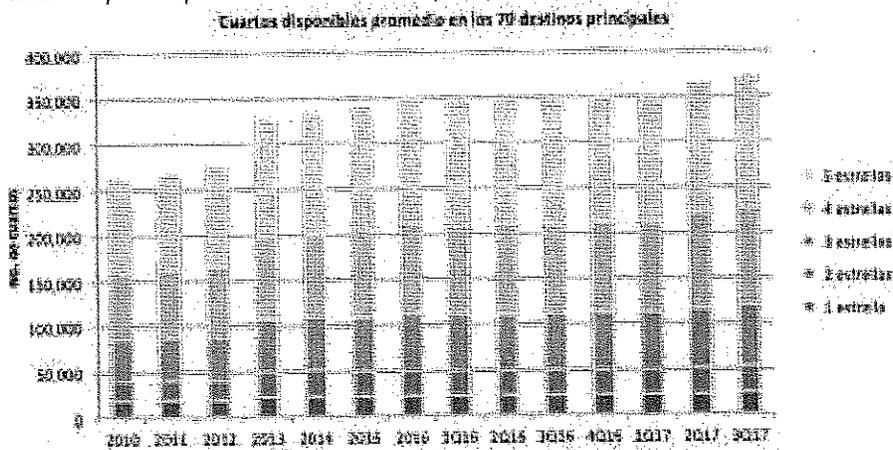
Gráfica.10 Evolución de la superficie para comercio ANTAD



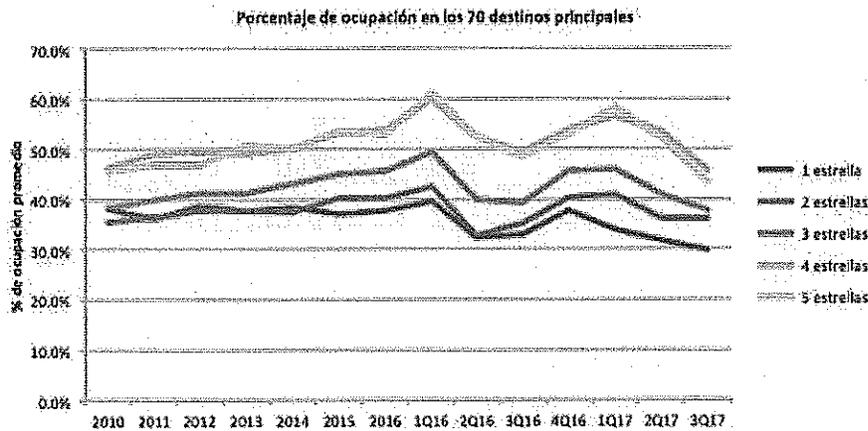
Mercado de Hoteles

El mercado hotelero a septiembre de 2017 ha superado los 366,000 cuartos disponibles, indicando un crecimiento de más de 23,000 habitaciones en lo que va del año, principalmente en los destinos de playa donde se presentó un incremento en el último trimestre de un 2.3%. El crecimiento estable del número de cuartos disponibles se presenta a continuación en la Gráfica 11 y el porcentaje de ocupación en los 70 destinos principales se presenta en la Gráfica 12, donde en general las tasas de ocupación muestran un ligero decremento en el 2Q17 y 3Q17.

Gráfica.11 Cuartos disponibles promedio en los 70 destinos principales.

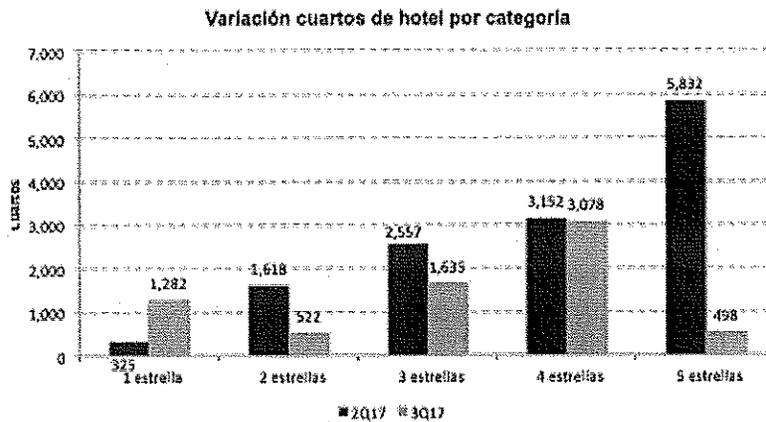


Gráfica.12 Porcentaje de ocupación en los 70 destinos principales



Al cierre del 3Q17 la mayor producción de nuevos cuartos se registró en los hoteles de 4 estrellas, manteniéndose estable en cuanto a la producción de nuevos cuartos registrados al cierre del 2Q17 como se muestra a continuación en la Gráfica 13.

Gráfica.13 Variación de cuartos de hotel por categoría



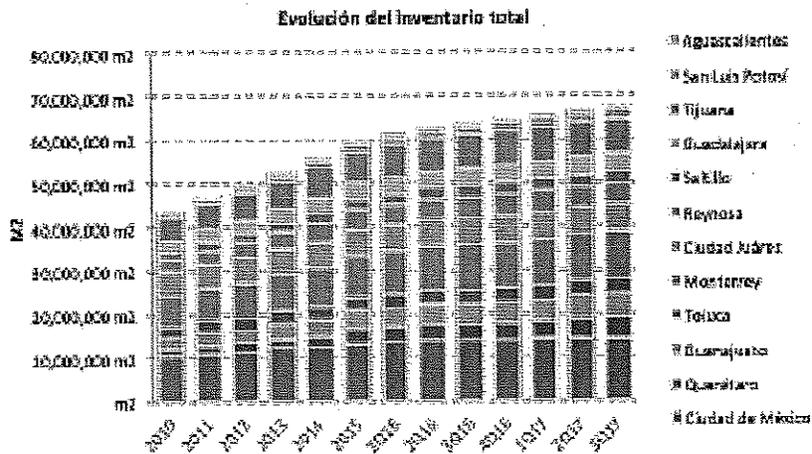
Los mercados más grandes son la Ciudad de México y Cancún quienes suman más de 87,800 cuartos.

Mercado de Espacios Industriales

En el mercado de espacios industriales los 12 más activos suman 67.8 millones de m² techados con una desocupación promedio de 43.96% y un precio promedio de US\$4.22/ m² por mes. En cuanto a la evolución del inventario total y del inventario Clase A, se mantienen sus tasas de crecimiento y bajos índices de desocupación como se muestran a continuación en la Gráfica 14 y Gráfica 15.

Gráfica.14 Evolución del inventario total

Gráfica.15 Evolución del inventario Clase A



Los mercados industriales regresan a sus niveles estables de crecimiento después de haber descontado el "efecto Trump", ya que ante una desaceleración observada en el 3Q2016 al cierre del 3Q2017 se presenta una absorción en el espacio Clase A de más de un millón de m², lo cual se observa muy favorable ante la colocación total anual de años anteriores entre 2.0 y 2.3 millones de m². Por lo tanto, dentro del mercado de espacios industriales, observamos que la desocupación sigue baja y los precios se continúan manteniendo estables.

Total de Inmuebles en México

Los inmuebles comerciales en los principales mercados tienen un valor estimado de \$2.9 billones de pesos, los cuales se muestran a continuación desglosados por giro inmobiliario en la tabla 3.

Tabla.3 Valor de Inmuebles por giro inmobiliario

Giro Inmobiliario	Unidad	Parque	Valor Unitario \$	Total \$ Millones
Hoteles ²	Cuarto	367,000	2,500,000	917,500
Oficinas ³	m ²	11,500,465	30,000	345,014
Industrial ⁴	m ²	67,865,384	10,000	678,654
Comercial ⁵	m ²	27,900,000	35,000	976,500
TOTAL				2,917,668

Oportunidad de Inversión

Fortem estima que existe oportunidad de desarrollo inmobiliario en el País, pero considera que se debe ser prudente y realizar análisis profundo de cada inversión ya que existen aspectos que no han permitido un desarrollo más dinámico de la economía en forma general e inclusive se prevé un panorama complicado en 2018 en términos generales para crecimiento de la industria de la construcción y que puede oscilar de entre 0.3 a 1%, cabe indicar que incluye el factor de inversión pública, entre otros aspectos se mencionan:

- Proximidad de las elecciones presidenciales en México (julio de 2018) y las intermedias en Estados Unidos (noviembre de 2018).
- Panorama externo lleno de complejidades, consecuencia de la retórica proteccionista de Trump, de la inestabilidad en el tipo de cambio y de la implementación de políticas monetarias restrictivas.
- Renegociación contenciosa y prolongada del Tratado de Libre Comercio (TLC), que aumentaría la incertidumbre sobre el futuro del acuerdo comercial. También aumentaría el riesgo de la terminación del acuerdo con un impacto perjudicial en el comercio, la inversión y las relaciones financieras.
- Factores de riesgo como son una reducción aún mayor de los precios del petróleo o de la plataforma de producción petrolera, la continuación de las presiones inflacionarias y un recorte adicional en el presupuesto de egresos 2018 para la inversión pública en infraestructura.

Fortem considera que se abren ventanas de oportunidad para la inversión selectiva ya que existen factores de crecimiento natural de la población en zonas urbanas, reordenamientos urbanos e impulso a la actividad productiva que se presentan y/o se necesitan atender, en resumen destacan los siguientes aspectos. Por esto, Fortem coincide en que para poder lograr mayor estabilidad y crecimiento es necesario que se busque en el ámbito interno adoptar una política de reindustrialización globalmente competitiva y productiva a través del desarrollo de infraestructura, innovación y progreso tecnológico. En este sentido la Industria de la Construcción en México tiene el reto de volver a ser uno de los principales motores que impulsan a la economía del país, por lo que el Administrador cree que se buscará eliminar los elementos y vicios que se encuentran debilitando los motores de la Industria de la Construcción.

² Fuente Estimación Softec para Mercados DATATUR

³ Fuente Estimación Softec con datos de CBRE, Cushman and Wakefield, Colliers y JLL para Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara

⁴ Fuente Estimación Softec con datos de CBRE, Cushman and Wakefield, Colliers y JLL para 12 mercados en México

⁵ Fuente Estimación Softec con datos nacionales de ANTAD

Por su parte, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) mantuvo su expectativa de intervalo de crecimiento de la economía mexicana y prevé esté entre 2.0% y 2.6% en el presente año. Para 2018, la Secretaría dejó su estimación en un rango de entre 2.0% y 3.0%.

México ha ganado participación en el mundo, generando que los inversionistas y observadores externos ahora consideren a México como un país con oportunidades de crecimiento y desarrollo. En los últimos años se ha generado una importante atracción de inversión extranjera, principalmente en los sectores manufacturero y automotriz. Los principales incentivos hacia la atracción de inversión son algunos beneficios fiscales para empresas que generen nuevos empleos, incentivos para proyectos de investigación y desarrollo tecnológico, así como la reducción de algunos derechos que se generen del Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

En cuanto a la inversión extranjera en el ramo de construcción en 2016 vs 2015 se observa que disminuyó cerca de 1,000 millones de dólares lo que presenta oportunidad de incrementar la inversión a nivel local para compensar y/o atender la demanda insatisfecha que genera dicha desaceleración. Para esto, el Administrador ha detectado que existen zonas con importante crecimiento de PIB per cápita en donde los indicadores económicos generales siguen creciendo y el bienestar va en aumento. Adicionalmente, se busca también controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes, el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, indica la atención responsable al rezago de vivienda, planear y gestionar ciudades con la capacidad de asentar de manera segura, sustentable, responsable y eficiente a las nuevas y actuales generaciones.

Como consecuencia, Fortem ha detectado que existen 493,817 hectáreas de suelo susceptible de incorporarse al desarrollo urbano, de las cuales 86,408 hectáreas son intraurbanas en las 129 ciudades mayores a 50 mil habitantes al 2010. Para 2017 se estima que existan poco más de 230 localidades con más de 50,000 habitantes y que están dentro del objetivo del Plan de Inversión. También se ha visto un crecimiento tendencial en cuanto a empleados afiliados al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

Considerando lo anterior el Administrador, buscará alternativas de inversión en zonas que cuenten con detonantes favorables para desarrollo inmobiliario como ciudades con crecimiento económico y/o poblacional que detonan demanda, ciudades que cuenten con una coyuntura pro desarrollo e inversión conforme al "PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO" o por iniciativas de los gobiernos locales.

No obstante que cuente estos elementos, y para cumplir con la premisa de Inversión prudente se complementará con estudios específicos dirigidos al proyecto en cuestión. Así como aquellos que tengan un destino específico con cliente y contratos específicos.

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2014-2018

El PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2014-2018, establece entre otros puntos lo siguiente:

La expansión de las ciudades mexicanas tuvo sus orígenes a finales de la década del cincuenta. A partir de ese momento el estrecho vínculo entre el desarrollo económico y el crecimiento urbano comienza a reflejarse en el incremento acelerado de la migración del medio rural hacia el urbano. En la década de 1980, México se convirtió en un país predominantemente urbano. Los datos demuestran que a partir de dicha década y hasta nuestros días más de la mitad de la población mexicana ha habitado en las ciudades.

Mientras que en 1900, el país contaba con 33 ciudades de más de 15 mil habitantes, en donde habitaban 1.4 millones de personas (10.4% de la población total), para la década de los ochenta, 36.7 millones de personas, que representaban más de la mitad de la población, residía en localidades urbanas. En el 2000 existían 343 ciudades, de más de 15 mil habitantes, las cuales alojaban a 66.6 millones de personas que representaban 63.3% de la población nacional; y finalmente, para el año 2010 el número de ciudades aumentó a 384, albergando 71.6% de la población total del país. Las tendencias indican que el proceso de urbanización continuará, aunque a menor velocidad que en las décadas anteriores, de manera que entre 2010 y 2030, la población urbana en México pasará de 71.6% a 83.2%.

De acuerdo con la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), las ciudades de más de un millón de habitantes, presentan densidades promedio de 36 viviendas por hectárea (viv/ha); las de 500 mil a un millón promedian 27 viv/ha; las de 100 mil a 500 mil, 21 viv/ha; y las de 50 a 100 mil presentan en promedio densidades de 19 viv/ha, con un promedio general nacional de 23 viv/ha.

El modelo de ciudad extendida, poco densa y periférica genera altos costos tanto para la ciudadanía como para el país en su conjunto. Por un lado, la provisión de servicios básicos por parte del gobierno se vuelve más costosa, problema que aunado a la debilidad financiera de las recaudaciones locales, se traduce en desigualdades en la calidad y oportunidad con la que los gobiernos locales proveen bienes públicos a los ciudadanos.

Por otra parte, la distancia que millones de mexicanos deben recorrer diariamente para acceder a sus trabajos, genera inversiones significativas en dinero y tiempo.

La nueva política de vivienda impulsada mediante el Programa Nacional de Vivienda 2014-2018, toma en cuenta los efectos que tiene la localización de las soluciones de vivienda sobre la sustentabilidad social, económica y ambiental de la ciudad; por ello promoverá la atención responsable al rezago de vivienda e impulsará la existencia soluciones de vivienda adecuadas al interior de los centros urbanos.

El crecimiento desordenado de las ciudades mexicanas plantea retos importantes para mantener y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. En el contexto de un patrón de crecimiento desordenado y caótico, las ciudades presentan potencialidades para dinamizar la economía y productividad del país. La razón de dependencia demográfica para el Sistema Urbano Nacional (SUN) es de 26.9, lo que indica que a nivel SUN existe una mayor cantidad de personas en edad productiva, y que la satisfacción de las necesidades de vivienda, trabajo, recreación, educación, etc. de la población económicamente productiva, dependerá directamente de la gestión de los recursos de las ciudades. Este "bono demográfico" representa también una oportunidad para consolidar la productividad del país, dado que en el conjunto de 93 ciudades con más de 100 mil habitantes se genera más de 88% de la Producción Bruta Total de la nación.

El principal reto que enfrentan las ciudades y metrópolis en los próximos años es hacer frente al aumento y concentración de la población urbana, que pasará de 80.4 millones en 2010 a 103.3 en 2030. Lo anterior implica planear y gestionar ciudades con la capacidad de asentar de manera segura, sustentable, responsable y eficiente a las nuevas y actuales generaciones, a través de la oferta de soluciones adecuadas de vivienda, cobertura de servicios, impulso a las actividades económicas, promoción de la vida comunitaria y alternativas adecuadas de movilidad.

Estudios realizados por la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), para identificar la disponibilidad de suelo vacante en las ciudades muestran que en las 129 ciudades mayores a 50 mil habitantes que comprenden el SUN, en 2010 existían 493,817 hectáreas de suelo susceptible de incorporarse al desarrollo urbano, de las cuales 86,408 hectáreas son intraurbanas. De acuerdo a los programas de desarrollo urbano local, 207,074 tienen uso habitacional, de estas, 41,351 son intraurbanas y 165,723 se localizan en el primer contorno de crecimiento de los centros de población.

Derivado de lo anterior, el Plan Nacional de Infraestructura Urbana se ha fijado 6 objetivos primordiales, detallados a continuación:

1. Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

El desarrollo urbano en México se ha caracterizado por la expansión desordenada de sus áreas urbanas, lo que ha generado zonas marginadas, segregación habitacional y la ocupación irregular del suelo en las periferias.

Para combatir lo anterior y propiciar el desarrollo de ciudades densas, justas y sustentables es necesario reformar la legislación urbana, subordinar el interés privado a la función social del suelo, fomentar el uso intensivo del suelo intraurbano e incentivar la redensificación y el aprovechamiento de los predios intraurbanos baldíos y subutilizados.

2. Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.

Para conseguir que las ciudades cumplan su función como centros de desarrollo y de bienestar es necesario que éstas sean sustentables. Debemos considerar a la sustentabilidad de una ciudad en un sentido amplio y no sólo como la convivencia armónica de ésta con su entorno; la ciudad es sustentable cuando considera factores sociales, económicos y ambientales. Podemos hablar de una ciudad sustentable socialmente cuando su tejido social es fuerte, sus ciudadanos se apropian del espacio público y la estructura urbana facilita la convivencia armónica de una sociedad diversa; es sustentable económicamente cuando todos sus habitantes tienen acceso a oportunidades de desarrollo sin importar sus condiciones socioeconómicas y sus fuentes de empleo son robustas y diversas; y es sustentable ambientalmente cuando su desarrollo no compromete la disponibilidad de recursos naturales para las próximas generaciones y se da en armonía con el ecosistema.

3. Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.
4. Impulsar una política de movilidad sustentable que incremente la calidad, disponibilidad y accesibilidad de los viajes urbanos.
5. Evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.
6. Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.

Plan y Estrategia de Negocios

La estrategia para cada una de las Emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basado análisis del mercado inmobiliario en dicha zona basado en la experiencia del Administrador, sus accionistas, equipo de administración y los Funcionarios Clave.

Estamos enfocados en desarrollar proyectos inmobiliarios, estabilizarlos y posteriormente desinvertirlos. Con las siguientes características:

- Rápida ejecución, estabilización y salida.
- Con montos de inversión varíen entre los 100 millones y 500 millones de pesos.
- Que sean por tamaño mayores a 3,000 m2 y hasta 60,000 m2.
- Con rentabilidades entre 19 y 25% (TIR antes de impuestos, antes de la Comisión por Administración aplicable, de la Distribución No Preferente, de la Distribución Excedente y de los Gastos del Fideicomiso).

Fortem ha identificado potenciales proyectos de inversión en ciudades que cuentan con dos elementos importantes: Crecimiento y Gobiernos pro desarrollo e inversión, alineados conforme a los mercados identificados más adelante, y que presentan oportunidad de inversión.

Estos dos elementos, el nicho por el rango de inversión y la ubicación nos permiten cumplir con una premisa clave de nuestra tesis de inversión: la rapidez de ejecución.

El desarrollo del proyecto en específico se piensa que desde el diseño hasta la conclusión de la construcción e inicio de operaciones se llevará un plazo de entre 12 a 36 meses en términos generales para que posteriormente en la etapa operativa se logre estabilización del proyecto en entre 12- 24 meses con la finalidad de que sea una inversión con posibilidad de desincorporación como negocio estabilizado lo más pronto que permitan las condiciones de mercado en su momento, buscando la maximización de la inversión del fideicomiso.

Fortem ha identificado una gran oportunidad en el mercado inmobiliario en los proyectos de inversión de 100 a 500 millones, ya que estos proyectos son generalmente más rentables y menos competidos, normalmente otros competidores se enfocan en proyectos de mayor escala.

Fortem está enfocado en poder desarrollar proyectos que podamos ejecutar con rapidez. Por lo que podemos resumir las fortalezas del plan de negocios de Fortem en:

- Experiencia probada en el nicho donde vamos a enfocarnos
- Enfoque a un nicho de inversión rentable y poco competido
- En ciudades de crecimiento que asegura el éxito del proyecto a largo plazo
- En ciudades con gobiernos pro desarrollo e inversión, factor importante para ejecutar rápido
- Capacidad de ejecución probada del equipo de gestión en este tipo de proyectos con base en el tamaño como se detalla en 7. "Grupo IPB"

La ventaja competitiva que adopta el Administrador está basada en las habilidades del equipo directivo en su conjunto ya que cuenta con experiencia en realizar este tipo de inversiones desde diseño de modelo y su aplicación en proyectos definidos en todas sus etapas concretando en estructuras razonables de términos y condiciones, garantías y rentabilidad, hasta la gestión integral minimizando riesgos asociados a la construcción y desarrollo de dichos Activos Inmobiliarios para lograr la desincorporación del negocio estabilizado.

Con base en lo especificado en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano vigente que busca el desarrollo de ciudades compactas y con oferta inmobiliaria suficiente para el desarrollo integral de las mismas, junto con las perspectivas de crecimiento poblacional se estima que el sector inmobiliario continúe presentando oportunidades de inversión que fortalezcan modelo de ciudad compacta y que se permeen en los diversos proyectos inmobiliarios.

La estrategia para cada una de las Emisiones se enfoca principalmente en el desarrollo de proyectos inmobiliarios atractivos en zonas urbanas de México basado análisis del mercado inmobiliario en dicha

zona basado en la experiencia del Administrador, sus accionistas, equipo de administración y los Funcionarios Clave.

Retornos

El Fideicomiso que documente cada una de las Emisiones al amparo del Programa espera lograr, con respecto a las Inversiones, en una base agregada, una tasa interna de retorno, antes de Impuestos, antes de la Comisión por Administración, de la distribución no preferente, de la distribución excedente y de los gastos a nivel del Fideicomiso, de entre el 19% y 25%, misma que será calculada en Pesos.

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

Lineamientos de Inversión Generales del Programa

Los terrenos y/o activos en los que se pretenda invertir deberán estar ubicados en cualquier entidad federativa de México en ciudades mayores a 50,000 habitantes. Asimismo deberán de contar con el uso de suelo necesario y las densidades aplicables para desarrollarse, así como facilidades de servicios necesarios para su uso como agua, drenaje, energía, vialidad, entre otros.

Los Terrenos deberán estar libres de gravamen, de cualquier limitación de dominio, de irregularidades en el título de propiedad, de irregularidades ambientales que puedan tener un efecto adverso de importancia en su uso, comercialización o valor.

Se busca que exista demanda insatisfecha o potencialidad de crecimiento en la zona que se pretende realizar la inversión.

Se buscará realizar inversiones en sectores con expectativas de crecimiento favorables, para lo cual se realizan distintas actividades como:

- Identificación del Sector al cual dirigir la inversión con base en estudios de mercado que indiquen una potencial inversión con factores de éxito definidos
- Identificación de la Zona que cumpla con requisitos de diversificación y de demanda atractiva
- Identificación de predios posibles para el desarrollo del proyecto que cumplan con las factibilidades necesarias para cumplir con el precepto de rapidez de ejecución
- Un sondeo previo con clientes potenciales para validar que exista apetito por el tipo de producto y zona de influencia

Una vez que se hayan identificado los proyectos con base en estos factores, se continuará con el proceso inversión en sus etapas subsecuentes y específicamente al momento de concretar algún proyecto (adquisición del predio seleccionado) se buscará que incluya 1) cartas de intención de clientes potenciales (cuando aplique dependiendo del tipo de proyecto) y 2) cierre en la compra venta bajo las condiciones aprobadas.

Lineamientos de Inversión de cada emisión

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

Lineamientos de Apalancamiento

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

Lineamientos de Divisas

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

Plazo y Fecha de Vencimiento

A ser especificado en el Suplemento y Título correspondiente para cada Emisión; en el entendido, que las emisiones tendrán una vigencia máxima de 10 años, la cual podrá prorrogarse según se indique en el Suplemento y Título correspondiente a cada Emisión.

Periodo de Inversión

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

Proceso de Inversión

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



- **SELECCIÓN:** El Administrador monitoreará posibles oportunidades de Inversión que considere adecuadas para cada Fideicomiso en los cuales considere rendimientos esperados aceptables y consistentes con la estrategia de inversión. Una descripción más detallada del tipo de Inversiones que el fiduciario de cada Fideicomiso efectuará se incluirá en los documentos para cada Emisión al amparo del Programa.
- **ANALISIS:** Una vez que el Administrador haya identificado una potencial oportunidad de inversión que considere adecuada, analizará, entre otras cosas, riesgos, visión de mercado, expectativas del sector. Estructurará dicha oportunidad de acuerdo con nuestros lineamientos internos, mismos que incluyen la revisión de los diferentes riesgos asociados a la Inversión, según se describe con mayor amplitud en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.1 Descripción General - Proceso de Inversión" del presente Prospecto.
- **APROBACION:** En caso que el Comité de Inversiones recomiende para aprobación una potencial oportunidad de inversión, el Administrador sugerirá la evaluación de dicha oportunidad al Comité Técnico y/o a la Asamblea de Tenedores, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según se describe con mayor detalle en la Sección "3. ESTRUCTURA

DE LA OPERACIÓN - 3.1 Descripción General - Proceso de Inversión" del presente Prospecto.

- **SEGUIMIENTO:** El Administrador monitoreará de manera regular y constante todas las Inversiones hasta en tanto el Fideicomiso correspondiente a cada Emisión ya no tenga intereses sobre dichas Inversiones, según se describe con mayor amplitud en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.1 Descripción General - Proceso de Inversión" del presente Prospecto.
- **DESINCORPORACION:** El Administrador espera que las principales estrategias de salida sean ventas a terceros, ofertas públicas iniciales u otras ofertas del mercado de capitales, según se describe con mayor amplitud en la Sección "3. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 3.1 Descripción General - Proceso de Inversión" del presente Prospecto.

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

Incumplimiento Parcial o Total del Plan de Negocios

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

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

Criterios Generales

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

Mecanismos de Protección

El Fideicomitente

Las funciones del Fideicomitente son limitadas y consisten principalmente en pagar la aportación inicial al Fideicomiso de cada una de las Emisiones al amparo del Programa. Adicionalmente, conforme a los términos del Fideicomiso correspondiente y los demás Documentos de la Emisión, el Fideicomitente preparará y proporcionará información al Fiduciario del Fideicomiso respectivo. Para una descripción más detallada acerca del Fideicomitente, ver la Sección "4. El Fideicomitente y Administrador" del presente Prospecto.

El Fiduciario

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

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

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

El Representante Común

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

La Asamblea de Tenedores

Los Tenedores podrán participar en la Asamblea de Tenedores de conformidad con las reglas previstas en el Suplemento y el Contrato de Fideicomiso correspondiente a cada Emisión.

El Comité Técnico

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

El Administrador

De conformidad con el Contrato de Administración correspondiente a cada Emisión, Fortem, será designado para actuar como administrador, quien de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa, deberá, entre otras, investigar, analizar y estructurar las potenciales Inversiones. Fortem, en su carácter de Administrador, estará a cargo de evaluar la factibilidad y conveniencia de las potenciales Inversiones de conformidad con los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y consistente con sus prácticas pasadas y las prácticas de la industria de los fondos de inversión.

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

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

3.5 Valuación

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

El Comité Técnico, de tiempo en tiempo, podrá revocar el cargo del Valuador Independiente designado, en cuyo caso el Administrador deberá proponer una terna de candidatos a ser considerados como Valuador Independiente. Dicha terna deberá ser presentada al Comité Técnico dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la resolución de remoción, para su discusión en una sesión del Comité Técnico, en la que se designará a la Persona que actuará como Valuador Independiente, y en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día. Lo anterior en el entendido de que el Comité Técnico no podrá revocar a más del Valuador Independiente dentro de un periodo de 24 meses.

Salvo que la Ley Aplicable requiera otro plazo o periodicidad, la determinación del valor actualizado de las Inversiones y de los Certificados Bursátiles deberá llevarse a cabo de manera anual, o bien, cuando se produzcan actos, hechos o acontecimientos que hagan variar significativamente la valuación de los Activos Inmobiliarios, supuesto en el cual el Administrador deberá informar oportunamente al Valuador Independiente y al Fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión para que éste, en caso de ser necesario, a su vez informe al mercado a través de Sistema de Divulgación de tal circunstancia en términos de la Ley del Mercado de Valores y de la Circular Única. Las valuaciones se realizarán con base en metodologías de valuación de inversiones inmobiliarias comunes en el sector. El Valuador Independiente entregará la determinación del valor actualizado de las Inversiones y/o avalúos al Fiduciario para que, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario difunda las valuaciones a través de Sistema de Divulgación. Asimismo, los avalúos serán entregados al Administrador, al Fiduciario del Fideicomiso correspondiente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Comité Técnico y a los Proveedores de Precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los gastos de mantenimiento.

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

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

3.6 El Fideicomitente y el Administrador

Fortem Capital I, S.C., se constituyó el día 16 de enero de 2018, según se hace constar en escritura pública 82,007, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público No. 1 de la Ciudad de México cuyo primer testimonio se encuentra inscrito el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico 127884 de fecha 14 de febrero de 2018..

Información aplicable al Fideicomitente y al Administrador

Para información relacionada con la historia, descripción del negocio, administradores y accionistas, estructura corporativa, estatutos sociales, operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés del Fideicomitente y del Administrador, favor de referirse a la Sección "4. El Fideicomitente y Administrador" de este Prospecto, en el cual se describe el comportamiento que han tenido, en el pasado, Vehículos de Inversión administrados por Afiliadas de Fortem, a fin de exponer la experiencia de Fortem en la administración de vehículos de inversión. Lo anterior en el entendido de que dicha información no es indicativa del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán. Los bienes descritos en dicha sección no formarán parte del Patrimonio de Fideicomiso correspondiente. Dicha información se proporciona respecto de Fortem, en virtud de que Fortem es sociedad de reciente creación sin operaciones previas a las relacionadas con el Fideicomiso que documente cada Emisión.

3.7 Deudores Relevantes

Las obligaciones del Fideicomiso respecto de cada una de las Emisiones de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa no dependen total ni parcialmente de un solo deudor o deudores.

3.8 Comisiones, Costos y Gastos del Administrador

La Comisión por Administración y los gastos erogados por el Administrador se determinarán en el Contrato de Administración que se celebre para cada Emisión.

3.9 Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso de cada Emisión o los Tenedores

No existen otros terceros obligados respecto del Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa o con los Tenedores de los Certificados Bursátiles, distintos a las personas que participaron como partes en la celebración de dicho Contrato de Fideicomiso, mismas que se obligarán exclusivamente en términos de lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso correspondiente. Lo anterior en el entendido de que ninguna de las partes de tal Contrato de Fideicomiso asume obligaciones de pago en términos del mismo, salvo el Fiduciario.

No hay garantía alguna de que los Tenedores de los Certificados Bursátiles recibirán cualesquiera pagos al amparo de los Certificados Bursátiles, en caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos debidos al amparo de los Certificados Bursátiles y del Contrato de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa, no existe, ni existirá obligación alguna por parte del fiduciario del Fideicomiso correspondiente a cada Emisión, el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común, el Intermediario Colocador, ni de cualesquiera de sus Afiliadas o Subsidiarias de realizar pagos al amparo de los Certificados Bursátiles.

3.10 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

Toda vez que el Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa es un vehículo de reciente creación, (i) no existen transacciones ni créditos que se hayan llevado a cabo entre el fiduciario del Fideicomiso correspondiente y personas relacionadas con el mismo, (ii) no se han otorgado financiamientos o celebrado operaciones con empresas sobre las cuales dicho fiduciario detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto, ni con sus accionistas, y (iii) no existen transacciones que en términos de las normas de información financiera aplicables, que se consideren operaciones con Partes Relacionadas.

A pesar de que en el Fideicomiso de cada Emisión se puedan adoptar ciertas políticas para resolver conflictos de interés, el Administrador hará sus mejores esfuerzos para prevenir o resolver cualquier conflicto de interés que pudiera surgir. El fiduciario del Fideicomiso correspondiente y el Administrador consideran que, generalmente, serán capaces de resolver cualquier conflicto sobre una base equitativa, a pesar de lo cual, es posible que un potencial conflicto pueda no ser resuelto. Para estos efectos, el Comité Técnico podrá dar opiniones al respecto. Además de los medios para abordar los posibles conflictos en específico descritos anteriormente, el Administrador estará obligado a remitir al Comité Técnico cualquier otro posible conflicto de intereses para su determinación. Todas las decisiones del Comité Técnico, en relación con esto, se reportarán a los Tenedores. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso de cada Emisión preverá que el Comité Técnico tendrá la facultad de aprobar operaciones con Partes Relacionadas y/o que puedan implicar un conflicto de interés, por lo que, en caso que el Comité Técnico decidiera autorizar ciertas Inversiones que involucren a Partes Relacionadas con el Administrador, pudiera crearse un conflicto de interés.

A continuación se describen algunos conflictos de interés reales y potenciales, así como las medidas que pretenden mitigarlos:

Gobierno Corporativo - Oportunidades de Inversión

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuáles por lo menos el 25% deberán ser Miembros Independientes, y los cuales serán designados conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso correspondiente. Cabe mencionar, que cada uno de los Vehículos de Inversión deberá contar con ciertos Miembros Independientes, encargados de la operación en cada caso y especializados en los tipos de inversión materia de cada vehículo de inversión y los incentivos de dichos funcionarios se encuentran alineados al desempeño individual de las Inversiones del Fideicomiso correspondiente en el cual son parte del equipo de administración.

Asimismo, cada Fideicomiso de las Emisiones correspondientes establecerá para tales efectos, como regla general, que el Administrador y sus Afiliadas (incluyendo los miembros del Comité Técnico designados por el mismo), según corresponda, se abstendrán de votar en la aprobación de ciertas Inversiones que presenten un potencial conflicto de interés.

El equipo de administración, a través del Administrador, decidirá las Inversiones que se realicen en términos del Fideicomiso hasta por un máximo del 5% del Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, propondrá (i) al Comité Técnico para la aprobación de ciertas oportunidades de inversión que excedan del 5% pero sean menores al 20% del Patrimonio del Fideicomiso, y (ii) a la Asamblea de Tenedores para aprobación de ciertas oportunidades de inversión que excedan del 20% del Patrimonio del Fideicomiso.

Por otra parte, los Funcionarios Clave tendrán ciertos deberes, (i) actuar de buena fe y en la forma que dicho miembro crea que es en mejor interés de cada Fideicomiso, (ii) informar al Comité Técnico cualquier conflicto de interés que pueda tener en el desempeño de los Servicios de Administración, y (iii) mantener la confidencialidad y no revelar información importante con respecto a las oportunidades de Inversión adecuadas para el Fiduciario del Fideicomiso de cada Emisión o cualquier Inversión realizada por dicho Fiduciario, sujeto a ciertas excepciones.

El Contrato de Fideicomiso de cada Emisión al amparo del Programa establece, que en caso de presentarse una oportunidad de Inversión que pudiera generar un conflicto de interés por el que el Administrador o alguna Parte Relacionada del Administrador resultara beneficiado patrimonialmente de la Inversión, deberá informarlo al Comité Técnico para que éste resuelva sobre tal situación. En cualquiera de los casos anteriores, se requerirá del voto favorable de más del 50% de los representantes de los Tenedores y/o Miembros Independientes del Comité Técnico, para poder llevar a cabo la Inversión.

Finalmente, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar, junto con el Comité Técnico, las operaciones con Partes Relacionadas respecto de las Personas Promovidas del Fideicomitente así como del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual se requerirá el acuerdo de los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento.

Reemplazo de Inversiones de los Vehículos de Inversión Administrados por el Administrador

Pudieran existir circunstancias en las que el Monto de Inversión correspondiente pudiera ser invertido para el otorgamiento de financiamiento o una Inversión en el capital social de una sociedad o vehículo en el que participe el Administrador con el objeto de que se pague su inversión en dicha sociedad o vehículo, lo cual podría causar un conflicto de interés entre ambas estructuras y sus respectivos tenedores. Dicha Inversión en todo caso estará sujeta a la aprobación de al menos el 50% de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Obligaciones Adicionales del Administrador para Prevenir Conflictos de Interés en los Servicios de Administración

Para el caso de (i) contratar los servicios de cualquier asesor legal en caso de que lo requiera para el adecuado cumplimiento de sus obligaciones y facultades conforme al Fideicomiso de cada Emisión, o (ii) contratar los servicios de cualesquier asesores que sean necesarios para el debido cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en ambos casos si se tratase de la contratación de Personas que fueren Afiliadas del Administrador, o bien, que representen un conflicto de interés para el Administrador, se requerirá de la aprobación del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes, deberán abstenerse de votar respecto de dicho punto del orden del día.

4 EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

Fortem Capital I, S.C., es una sociedad de reciente creación y a la fecha no ha iniciado operaciones, salvo por funciones pre-operativas del Fideicomiso.

El negocio del Administrador consistirá única y exclusivamente en constituir el Fideicomiso, en su carácter de fideicomitente y en administrar las Inversiones en su calidad de Administrador. Las funciones del Fideicomitente son limitadas y se circunscriben a los derechos y obligaciones adquiridos conforme al Contrato de Fideicomiso. El Administrador estará facultado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso, directamente o mediante las instrucciones al Fiduciario, salvo por las acciones expresamente reservadas a la Asamblea de Tenedores, al Comité Técnico y al Representante Común.

El Administrador y Fideicomitente aprovechará la experiencia, Know How y habilidades del cuerpo directivo y de administración del Fideicomiso que formaron Grupo IPB fundado en 2005 por la familia Sánchez Navarro quienes cuentan con experiencia relevante y vasta en las inversiones inmobiliarias y de negocios.

Al ser el Fideicomitente y Administrador parte de una estrategia de negocio que se implementará con base en un modelo de negocio exitoso creado por Grupo IPB y con la finalidad de que los posibles Tenedores tengan información acerca de este desempeño, se presenta información de Grupo IPB.

Lo anterior en el entendido de que dicha información no es indicativa del desempeño de las Inversiones, ni de los rendimientos que los Tenedores recibirán, y que los bienes descritos en dicha sección no formarán parte del Patrimonio de Fideicomiso.

4.1 Historia y Desarrollo

El Administrador se constituyó como sociedad civil el 16 de enero de 2018, en la Ciudad de México con una duración indefinida. Sus oficinas se encuentran ubicadas en Monte Pelvoux 110, Lomas de Chapultepec Miguel Hidalgo, CP 11000, Ciudad de México y su teléfono es +52 (55) 5540 4040.

El Administrador es una administradora de fondos inmobiliarios de origen mexicano cuyo objetivo de creación consiste en desarrollar programas de inversión inmobiliaria en México. No cuenta con otra actividad aparte de actuar como administrador del Fideicomiso.

A la fecha no cuenta con empleados ni ha celebrado contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato para llevar a cabo su actividad como administrador.

La visión del Administrador es convertirse en referente de mercado sobre la administración de inversiones inmobiliarias.

Su misión es ser uno de los principales administradores de fondos inmobiliarios creando valor para inversionistas Identificando, desarrollando y operando proyectos, para hacerlos rentables mediante servicios integrados de calidad enfocados a resultados.

Objetivos y Pilares del Administrador

La visión del Administrador es convertirse en referente de mercado sobre la administración de inversiones inmobiliarias. Su misión es ser uno de los principales administradores de fondos inmobiliarios creando valor para inversionistas Identificando, desarrollando y operando proyectos, para hacerlos rentables mediante servicios integrados de calidad enfocados a resultados.

Para esto, El Administrador estará dirigido bajo los siguientes pilares fundamentales para lograr los objetivos planteados en cada uno de los Fideicomisos emitidos al amparo del programa:

1. Equipo Directivo con Experiencia Probada: El involucramiento personal del Presidente del Consejo Miguel Sánchez Navarro Madero no solo basado en la experiencia y función del puesto, sino participando con patrimonio personal mediante los Vehículos de Coinversión con porcentajes relevantes de acuerdo a lo especificado en cada Suplemento correspondiente. Adicionalmente el Presidente del Consejo y el equipo directivo han colaborado por más de 7 años.
2. Alineación de Intereses
3. Gobierno Corporativo
4. Enfoque en Resultados

Adicionalmente, los directivos del Administrador tienen establecido una serie de valores y premisas bajo los cuales dirigirán al Administrador y sus empleados:

- Honestidad: Actuamos con rectitud e integridad.
- Lealtad: Formamos parte de una familia y nos conducimos buscando los objetivos de la organización.
- Respeto: Guardamos consideración a la dignidad humana.
- Responsabilidad: Cumplimos nuestro deber apegados a la normatividad de la empresa y ejecutar la estrategia de inversión en forma consistente con base en gobierno corporativo bien definido e integrando las mejores prácticas.
- Confianza: Aseguramos la calidad humana y profesional de nuestra gente.
- Sustentabilidad: Cuidamos que nuestro impacto siempre sea positivo para la comunidad en la que nos integramos.
- Trabajo en equipo: Estamos comprometidos con la creación de una cultura que atrae, emplea y retiene a personas con el más alto grado de talento que saben trabajar en equipo;
- Servicio y Calidad. Estamos comprometidos con la calidad y buen servicio cuidando a detalle las actividades del plan estratégico de negocio.

Para llevar a cabo las inversiones del Fideicomiso, el Administrador canalizará ventajas creadas previamente ya que cuenta con un equipo de trabajo con ejecutivos que tuvieron injerencia en el Desarrollo e implementación del modelo de éxito que se llevó a cabo en Grupo IPB, así como con directivos experimentados con trayectoria en otras empresas.

Fortem cuenta con recursos humanos provenientes de Grupo IPB con base en una estructura con experiencia en la creación de activos inmobiliarios y empresariales generadores de flujo.

Esta estrategia para el desarrollo de los fines del Fideicomiso cuenta con el mismo proceso de administración forjado en Grupo IPB con sus diferentes etapas (selección, análisis, aprobación, seguimiento, desincorporación) fortaleciendo esta estructura con el establecimiento de modelo revisiones periódicas que serán monitoreadas por el comité de inversión. Adicionalmente se adoptan programas de mejora continua.

4.2 Descripción del Negocio del Fideicomitente /Administrador

La información con relación al Fideicomitente y descrita en el Anexo H Bis 2 de la Circular Única para esta sección no se revela en el presente Prospecto por no considerarse relevante. Dicha información no es relevante porque el Fideicomitente es una entidad recientemente creada para efectos de constituir el Fideicomiso, y no tiene experiencia alguna o historial de operación.

Ausencia de Operaciones Previas

El Administrador y Fideicomitente es una entidad sin operaciones previas relevantes. En virtud de lo anterior y de que el cumplimiento de las obligaciones en relación con los Certificados Bursátiles no depende del Fideicomitente, no se presenta información adicional del Fideicomitente con respecto a la descripción de su evolución, la estrategia general de negocio que ha seguido, ni una descripción esquemática de las principales inversiones en las que ha participado. Asimismo, se señala que no existe ni ha existido oferta pública alguna para adquirir el control del Fideicomitente o del Administrador y que, a su vez, no ha realizado oferta alguna para adquirir el control de compañía alguna.

4.2.1 Actividad Principal

El negocio del Fideicomitente consiste en promover, constituir, organizar, adquirir y administrar cualquier género de sociedades mercantiles o civiles con el objeto de ser la tenedora de Inversiones y/o participaciones en cualquier género de sociedades mercantiles o civiles, así como el control y la gestión de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas, así como llevar a cabo las operaciones de conformidad con la Regulación aplicable, entre las que se encuentra la constitución de cada Fideicomiso de cada una de las Emisiones al amparo del Programa, en su carácter de Fideicomitente de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

4.2.2 Desempeño Ambiental

En virtud de que las actividades propias del Administrador no implican un riesgo ambiental, no se cuenta con una política ambiental específica ni se pretende instalar un sistema de administración ambiental ni programa alguno para la protección, defensa o protección del medio ambiente y los recursos naturales. El Administrador no cuenta con certificado o reconocimiento ambiental alguno.

4.2.3 Canales de Distribución

De acuerdo al objeto social del Administrador y Fideicomitente, esta sociedad no cuenta con canales de distribución y comercialización, y/o con algún método especial de ventas.

4.2.4 Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

El Administrador y Fideicomitente no cuenta con marcas ni patentes, ni ha celebrado contratos relevantes diferentes a aquellos que tienen que ver con el giro normal del negocio.

4.2.5 Principales Clientes

Debido al objeto social del Administrador y Fideicomitente y, por la reciente creación, ésta no tiene dependencia en relación con alguna sociedad que pueda ser considerada como cliente.

4.2.6 Legislación Aplicable y Situación Tributaria

El Administrador y Fideicomitente es una sociedad no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad mercantil y, por lo tanto, sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), el Código de Comercio, la LGTOC, Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR), la Ley de Inversión Extranjera (LIE), así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

A esta fecha el Administrador y Fideicomitente se encuentra al corriente con sus obligaciones fiscales.

4.2.7 Recursos Humanos

El Administrador y Fideicomitente tiene para la gestión administrativa en el primer nivel directivo:

Miguel Sánchez Navarro Madero, Socio Administrador
Yusef Atiyeh Navarro (Director General)
Hiram Fernando Cisneros Basabe (Director de Administración y Finanzas)
Miguel Ángel Merino Salazar (Gerente de Operaciones)
Carmen Gabriela Urías Rocha (Directora Área Jurídica).

Funcionarios Clave

Miguel Sánchez Navarro Madero Presidente del Consejo

4.2.8 Información del Mercado

No existe información de mercado disponible respecto del Fideicomitente.

4.2.9 Estructura Corporativa

En la Sección "4. El Fideicomitente y Administrador - 4.1. Historia y Desarrollo" de este Capítulo, se incluye información sobre la estructura corporativa de Fortem.

4.2.10 Descripción de los principales activos

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Fideicomitente y Administrador en la operación descrita en el presente prospecto, no se incluye una descripción de activo alguno. Asimismo, a la fecha del presente prospecto el Fideicomiso no ha realizado Inversión alguna, por lo que no se proporciona información específica al respecto.

4.2.11 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

A la fecha del presente Prospecto, no hay ningún proceso judicial, administrativo o arbitral pendiente en contra del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles. A la fecha, el Fideicomitente no se encuentra en ninguno de los supuestos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles.

4.2.12 Capital Social

El capital social del Administrador es de 1,000 pesos.

El Fideicomitente es una sociedad civil controlada por un grupo de socios en el que participan Miguel Sánchez Navarro Madero y Juan Sánchez Navarro Redo.

Las Partes Sociales pueden ser de valor y categoría desiguales pero actualmente, las partes sociales confieren a los socios los mismos derechos y obligaciones.

4.2.13 Dividendos

El Administrador pretende destinar una porción sustancial de sus flujos de efectivo futuros para sus requerimientos de capital de trabajo y, por el momento, no contempla pagar dividendos en el futuro cercano. El Administrador podría considerar adoptar una política de dividendos en el futuro, con base en diversos factores, incluyendo los resultados operativos, la situación financiera y los requerimientos de capital del Administrador, cuestiones de índole fiscal, prospectos de negocios futuros y otros factores que el consejo de administración o los socios del Administrador consideren relevantes.

4.3 Administrador y accionistas

A la fecha del presente Prospecto y según consta en los documentos constitutivos del Administrador antes descritos, su dirección y administración puede conferirse a un consejo de socios administradores o a un socio administrador. El consejo podrá estar integrado por el número de miembros propietarios designados por los socios en una asamblea de socios, y en caso de que la administración quede encomendada a un socio administrador, este será designado por la asamblea de socios. Para información de los accionistas, ver la Sección "4. El Fideicomitente y Administrador".

En la fecha de constitución del Administrador, su administración se encomendó a Miguel Sánchez Navarro Madero, de sexo masculino, como socio administrador. Para más información sobre Miguel Sánchez Navarro Madero, favor de consultar la sección 4.3.1 "Equipo de Administración, Equipo de Desarrollo, Comité de Inversiones, Consejo Asesor Independiente" del presente Prospecto.

Asimismo, los directivos relevantes del Administrador son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Sexo</u>
Yusef Atiyeh Navarro	Director General	Masculino
Hiram Fernando Cisneros Basabe	Director de Administración y Finanzas	Masculino
Miguel Ángel Merino Salazar	Director de Operaciones	Masculino
Carmen Gabriela Urías Rocha	Directora Área Jurídica	Femenino

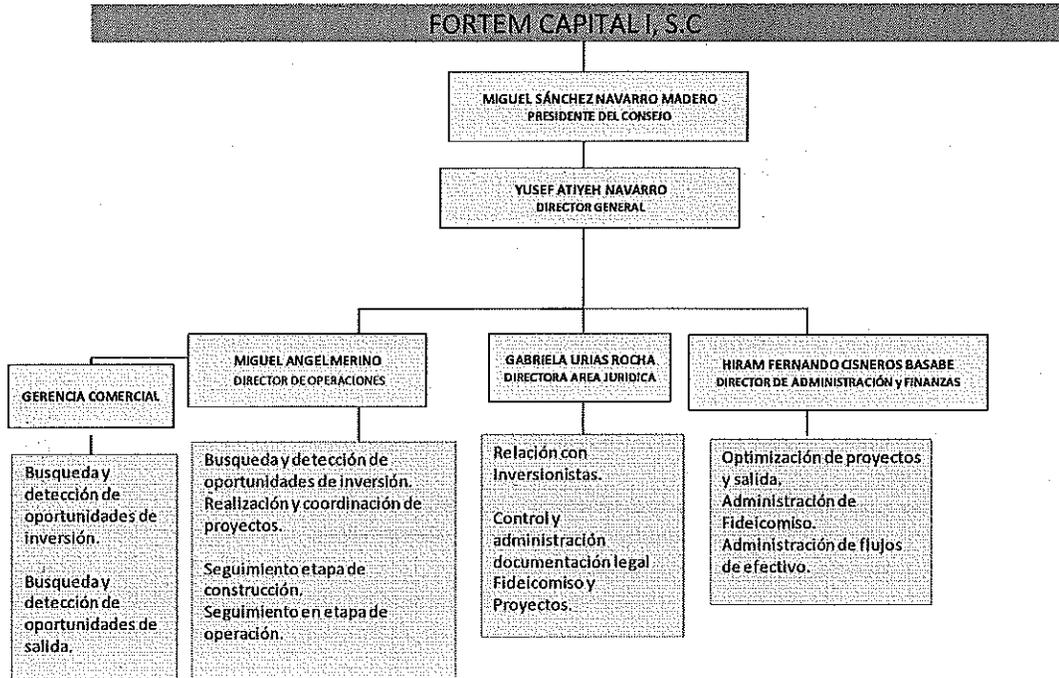
Para más información sobre los directivos relevantes favor de consultar la sección 4.3.1 "Equipo de Administración, Equipo de Desarrollo, Comité de Inversiones, Consejo Asesor Independiente" del presente Prospecto.

Actualmente no existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta cuarto grado o civil, incluyendo a sus cónyuges, concubinas o concubenarios, entre cualquier consejero o directivos relevantes.

4.3.1 Equipo de Administración, Equipo de Desarrollo, Comité de Inversiones, Consejo Asesor Independiente

Para llevar a cabo las inversiones deseadas en el Fideicomiso, el Administrador canaliza ventajas creadas previamente ya que forma equipo de trabajo con ejecutivos que tuvieron injerencia en el Desarrollo e implementación del modelo de éxito que se llevó a cabo en Grupo IPB.

El equipo del Administrador está compuesto por 1 director general, así como 3 directores ejecutivos. La estructura organizacional del Administrador está conformada de la siguiente manera:



El Director General será el responsable de controlar y monitorear que el Equipo en su conjunto lleve a cabo la administración integral de las inversiones del Fideicomiso, desde su etapa inicial hasta su desincorporación.

- Que se cumplan las obligaciones del Administrador con relación al Fideicomiso.
- Reportar e informar a los Tenedores sobre el desempeño de los Proyectos en todas sus etapas.
- Elaborar, analizar e implementar estrategias de inversión junto con los Órganos de Gobierno del Fideicomiso.
- Validar que se lleven a cabo los Proyectos que generen el mejor rendimiento para los inversionistas para maximizar utilidades.
- Estructuración de vehículos de inversión
- Negociación de cierre y venta
- Reportar a consejo de Administración.
- Planeación Estratégica. (presentación, gestión y seguimiento de estrategia, evaluación de avances, Implementación de mejora continua)
- Vigilar la rentabilidad (planear el correcto desarrollo del Proyecto, calidad en el proceso, plan de Comercialización).
- Mantener visión estratégica de los mercados, detectar cambios en tendencias y posibles impactos en los proyectos.

Para el desempeño de estas funciones, cuenta con la participación de diversas direcciones ejecutivas del Administrador para mantener visión estratégica de los mercados para detectar las posibles oportunidades de inversión dentro de Requisitos de Elegibilidad; para elaborar plan de negocio de los Proyectos y su ejecución; para controlar y monitorear equipos de trabajo y presupuestos, medición de avances, revisar desviaciones contra objetivos; y para dar cumplimiento a la entrega oportuna de información a tenedores y organismos reguladores.

En este sentido algunas de las actividades a cargo de la Dirección de Finanzas y Administración son:

- Llamadas de capital y su ejecución, distribuciones a los Tenedores.
- Coordinar elaboración, preparación y presentación de la información financiera, contable y administrativa trimestral y anual tanto del Fideicomiso, como de Vehículos de Inversión.
- elaborar los comunicados y respuestas a requerimientos por parte de CNBV, BIVA e Indeval.
- Negociar con instituciones financieras para la obtención de financiamiento para los Vehículos de Inversión.
- coordinar los servicios de administración y contables como tesorería, nómina.
- conservar y custodiar expedientes con la documentación legal y otra información relevante de las Inversiones.
- reporte sobre la valuación de los activos del Fideicomiso, así como de los Certificados Bursátiles, seguir una metodología con base en estándares con lo dispuesto por la Circular Única
- Asegurar la integridad y transparencia de la información.
- Supervisar los procedimientos y controles implementados.
- Aprobar vacantes y cambios estructurales
- Evaluar riesgos internos y externos (establecimiento de límites, recomendación de medidas de prevención y ajustes, establecer mecanismos de monitoreo, medición y control de riesgos de las operaciones)
- Planeación Estratégica. (presentación, gestión y seguimiento de estrategia, evaluación de avances, Implementación de mejora continua)
- Presentar recomendaciones al consejo de Administración
- Vigilar la rentabilidad (planear el correcto desarrollo del Proyecto, calidad en el proceso, plan de Comercialización).
- Mantener visión estratégica de los mercados, detectar cambios en tendencias y posibles impactos en los proyectos.

Algunas de las actividades a cargo de la Dirección de Operaciones son:

- detección de las posibles oportunidades de inversión
- elaboración del plan de negocio de los Proyectos, así como su diseño y ejecución.
- realización y/o coordinación de los respectivos análisis, evaluaciones y Due Diligence de los Proyectos.
- elaboración de presupuestos, calendarios y controles de Proyectos.
- medición de avances y de los controles presupuestales.
- Elaborar modelos financieros con análisis de escenarios, definir condiciones de salida.
- Definir y dar seguimiento a estrategias de construcción. (seguimiento de obras, avances de construcción, establecimiento de metas, análisis de capacidad de construcción, análisis financiero de las obras, análisis de riesgos en obras, etc.)
- analizar desviaciones contra objetivos y elaborar estrategia correctiva
- Presentar a comités el estatus de los proyectos del portafolio y cualquier información relevante

Biografías y Principales Funciones del Equipo Directivo del Administrador

- **Miguel Sánchez Navarro Madero (Socio Administrador)**

Socio Administrador de Fortem Capital I, S.C. es el principal responsable del diseño de la estrategia de inversión del Fideicomiso. A su vez sus funciones también incluyen aspectos comerciales relevantes como la detección, negociación y estructuración de las oportunidades de inversión.

Antecedentes: Director General en Inmobiliaria Península de la Baja, Plaza Comercial Chimalhuacán, Península Motors (Distribuidor Honda), Grupo Península Motors (Distribuidor Toyota). Trabajó durante 5 años en Noriega y Escobedo. Durante el periodo 2005-2007, participó como Director General de México de las Editoras Desconocido On Line y de Libros Libros, Books Books. Integrante del consejo en Club Campestre San José. Consejero Regional de BBVA Bancomer y Banorte.

Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac con Maestría en Instituto de Empresa Madrid. Fue partícipe de programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS).

Durante sus 20 años de experiencia en el sector inmobiliario mexicano, ha desarrollado invaluables relaciones con prácticamente todos los jugadores importantes del sector, ya sea dentro del área de construcción, desarrollo inmobiliario, Empresarial y también en el sector financiero con áreas de financiamiento bancario y de capital privado.

Mantiene relaciones con los inversionistas más importantes en el sector inmobiliario, nacionales y extranjeros en forma directa o a través de cadenas de negocios establecidas con cadenas comerciales nivel nacional e instituciones financieras, que serán catalizadores para detectar en su momento al comprador idea para cada Inversión. Forma parte de Comités Técnicos de Fibra Danhos y Fibra HD.

- **Yusef Atiyeh Navarro (Director General)**

Es el responsable de la operación y administración de las inversiones del Fideicomiso desde su inicio hasta la desincorporación.

Algunas de sus funciones son análisis, propuesta e implementación de Plan y Estrategias de negocio. Detección, negociación y estructuración de oportunidades de inversión acordes a las reglas del Fideicomiso e informar sobre el desempeño de los Proyectos.

Fue Director General de Desarrollo Inmobiliario de Organización Soriana, teniendo a su cargo las Direcciones de bienes raíces, inmobiliaria, construcción, mantenimiento e innovación tecnológica.

Ocupó la Dirección General y fue socio de Inmobiliaria INUVO hasta 2002, empresa dedicada a la búsqueda y negociación de espacios para el desarrollo de proyectos comerciales en todo el País, siendo su principal cliente Organización Soriana.

Previamente hasta 1992 fue Director General y socio de Computación Integral del Norte, y de Grupo Inmobiliario México, empresas relacionadas al ramo inmobiliario y construcción. También ocupó el puesto gerente de sistemas de producción e inventarios en Hewlett Packard.

Obtuvo Ingeniería en Sistemas por parte de la Universidad de Monterrey.

- **Hiram Fernando Cisneros Basabe (Director de Administración y Finanzas)**

Tiene una gran experiencia dentro del medio financiero trabajando para empresas tanto nacionales como transnacionales tales como Televisa, Skytel, Celular Express, Despacho Freyssinier Morin, Ford Motor Company, Black & Decker, Citibank, System house de México, entre otras. Desempeñándose siempre en las áreas financieras y ha participado activamente en la implementación de procesos de calidad e ISO-9000 tanto en empresas de manufactura, telecomunicaciones y servicios.

En los últimos 15 años se ha desarrollado como Director de Administración y Finanzas en diferentes grupos con el objetivo de maximizar el valor de las empresas, preparar planes y presupuestos estratégicos, recuperar la cartera y demás cuentas por cobrar, cuidar la integridad de las transacciones, mejorar los procesos administrativos y formar equipos de trabajo en los diferentes niveles de la organización y reforzar el control interno y las áreas de auditoría interna.

Fomentando en todo momento el trabajo en equipo, el desarrollo gerencial y un proceso de coaching para toda la organización y buscando el desarrollo del equipo directivo que comanda el corporativo del Grupo IPB.

Obtuvo Licenciatura en Contaduría Pública y Maestría en Administración por parte de la Universidad Iberoamericana

- **Miguel Ángel Merino Salazar - (Director de Operaciones)**

Forma parte del equipo directivo de Grupo IPB desde 2007, actualmente es Director de Operaciones en la división inmobiliaria teniendo a su cargo la operación y administración del portafolio inmobiliario del grupo compuesto por inmuebles comerciales, bodegas y oficinas. Ha participado en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios del Grupo IPB desde su concepción hasta su estabilización creando los procesos de planeación, organización dirección y control de los indicadores de desempeño.

Formó parte del equipo gerencial en las áreas contables, financieras y operacionales de diversas empresas entre 1986 y 2006, entre ellas el Despacho de Contadores Rocha, Rangel y Asoc, S.C., Grupo Dorothy Gaynor, Periódico El Financiero, Periódico Uno más uno y Editorial México Desconocido. Fue integrante del Consejo de Administración de Editorial Uno, S.A. de C.V. y El Financiero, S.A. de C.V.

Licenciado en Administración de Empresas, con cursos, seminarios y diplomados en la Escuela Bancaria y Comercial, International Council Shopping Centers e ITAM enfocados a la operación, marketing y finanzas en la industria inmobiliaria.

- **Carmen Gabriela Urías Rocha - (Directora Área Jurídica)**

Es Directora del Área Jurídica y de Desarrollo de Grupo IPB desde 2011 a la fecha, con más de 12 años de experiencia en el ramo inmobiliario. Trabajó durante 4 años en Corporativo Gutsa como Gerente Jurídico teniendo a su cargo los desarrollos habitacionales, turísticos y de centros comerciales, así como el control del área administrativa para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, esto es, licencias, permisos, autorizaciones, así como el litigio administrativo relacionado con ellos.

Desde el 2006 participó en Comisiones Redactoras de Códigos Administrativos de Desarrollo Urbano, Ambiental y Turístico de la Ciudad de México, el Estado de México y Baja California Sur, a través del despacho Zenteno - Lira Mora, Abogados y Asociados S.C.

Es abogada egresada de la Escuela Libre de Derecho. Cursó programa de especialidad en Real Estate por Harvard Business School (HBS Wharton Business School) y especialización en derecho inmobiliario y ambiental en la Escuela Libre de Derecho y la Barra Mexicana, Colegio de Abogados.

Actualmente, el Administrador no cuenta con alguna política o programa que impulse la inclusión laboral.

Comité de Inversiones del Administrador

El Administrador establece un Comité de Inversiones interno, el cual tendrá, entre otras funciones, la de aprobar proyectos dentro de sus facultades, la de presentar para su aprobación recomendaciones de inversión del Administrador al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte necesario en términos de los Niveles de Autorización de Inversiones, para la realización de las Inversiones. El Comité de Inversiones estará integrado por 5 (cinco) miembros y cualesquiera otros miembros que sean designados de tiempo en tiempo por el consejo de administración del Administrador de conformidad con sus estatutos sociales.

El Comité de Inversiones se conformará de la siguiente manera:

Miguel Sánchez Navarro Madero, Socio Administrador de Administración
Yusef Atiyeh Navarro, Director General
Jose Luis Vega Palafox
Eduardo Valdés Acra

En las sesiones del Comité de Inversiones se discutirá y evaluará, buscando maximizar el rendimiento del portafolio:

- La factibilidad de los Proyectos,
- la discusión y análisis de las estructuras de ingresos y egresos estimados
- los potenciales retornos de las inversiones
- las distintas alternativas de estructuración para las potenciales inversiones
- otros aspectos relevantes relacionados a los proyectos potenciales a ser invertidos.

El Comité de Inversiones actuará siempre como cuerpo colegiado. A falta de designación expresa por la asamblea de accionistas o el consejo de administración del Administrador, en su caso, el Comité de Inversiones, en su primera sesión deberá nombrar de entre sus miembros a un presidente, designar a un secretario, y a un secretario suplente, los cuales no requerirán ser miembros del consejo de administración o del propio Comité de Inversiones.

El Administrador podrá designar a las personas que ocupen cargos que estimen convenientes para el mejor desempeño de sus funciones. El presidente presidirá las sesiones del Comité de Inversiones y actuará como secretario quien ocupe tal cargo y, en su ausencia, ocupará tal cargo su suplente. En ausencia de ambos, actuará como secretario la persona que, a propuesta de quien presida, designe el Comité de Inversiones por mayoría simple de votos. Las copias o constancias de las actas de las sesiones del Comité de Inversiones podrán ser autorizadas y certificadas por el secretario o su suplente. El secretario se encargará de redactar y consignar en el libro respectivo, las actas que contengan los acuerdos de las sesiones del Comité de Inversiones.

Los miembros del Comité de Inversiones durarán en su encargo 2 (dos) años, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de los

mismos, podrán ser reelegidos o revocados sus nombramientos en cualquier momento de conformidad con lo previsto en los estatutos sociales del Administrador y recibirán las remuneraciones a cargo del Administrador que, en su caso, determine la asamblea de accionistas.

Las sesiones se realizarán cuando menos una vez al mes, dependiendo del número de operaciones a revisarse y deberá contar con la participación de al menos 4 miembros.

Además del análisis de las potenciales oportunidades de inversión, las sesiones del Comité de Inversiones contemplarán la revisión del "pipeline" en sus diversas etapas basándose en reportes generados en la etapa de seguimiento detallada más adelante, así como:

- Aprobación de casos nuevos y/o recomendaciones para el Comité Técnico, cumplimiento de condiciones y compromisos
- Revisión del estatus de los proyectos en sus diversas etapas, conforme a los reportes de las áreas respectivas para validar desempeños dentro de los parámetros establecidos y en su caso establecimiento de medidas correctivas para estar dentro del presupuesto.
- Establecimiento de nuevos compromisos para seguimiento y su calendarización
- Revisión de cumplimiento de Plan de Negocios
- Revisión de comunicaciones que deban de escalar a Comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores.

4.4 Estatutos Sociales y otros Convenios del Administrador

El Administrador se constituyó como sociedad civil el 16 de enero de 2018. Las principales disposiciones de los estatutos sociales del Administrador se describen a continuación:

El Administrador tiene como objeto, entre otros: promover, constituir, organizar, adquirir y administrar cualquier género de sociedades mercantiles y civiles con el objeto de ser la tenedora de Inversiones y/o participaciones en cualquier género de sociedades mercantiles o civiles; así como el control y la gestión de las actividades desarrolladas por las sociedades participadas;

Participar a través de cualquier medio legal en el patrimonio, tenencia de acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro título representativo en el capital social de cualquier tipo de sociedades mercantiles, civiles o de cualquier índole, nacionales o extranjeras, en las cuales la participación de la sociedad esté legalmente permitida, mediante la adquisición, venta, tenencia y administración de acciones, partes sociales, participaciones o cualquier otro tipo de título representativos del capital social de las mismas en las cuales participe la sociedad en su capital social. Actuando como sociedad tenedora o controladora de la sociedad en la cual participe en su capital social.

En general, la celebración de toda clase de contratos, actos jurídicos o actividades comerciales permitidas por la ley que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social, pudiendo llevar a cabo toda clase de actos jurídicos, negocios u operaciones comerciales, por cuenta propia o de terceros, y en general, para ejercitar todos los actos que pudieran ser necesarios para llevar a cabo el objeto social, así como aquellos que pudieran ser de naturaleza auxiliar o incidental.

Del Capital Social y Partes Sociales

Los estatutos sociales del Administrador no establecen restricciones a la suscripción de partes sociales representativas de su capital social salvo por la cesión de partes sociales y admisión de nuevos socios, la cual deberá ser aprobada por los socios que representen la mayoría del capital social, y la restricción

de que cualquier Persona extranjera que participe en el capital social del Administrador deberá considerarse como mexicano respecto de las partes sociales del Administrador que adquieran.

De las Asambleas de Socios

La asamblea de socios es el órgano supremo del Fideicomitente y tendrá la facultad de resolver y/o aprobar todos los asuntos del Fideicomitente. Las asambleas de socios se reunirán siempre en el domicilio social del Fideicomitente salvo en casos de caso fortuito o fuerza mayor. La asamblea de socios se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 meses siguientes a la clausura del ejercicio social. Las asambleas de socios podrán ser convocadas por el gerente único o los gerentes, por el comisario o consejo de vigilancia, o a petición de los socios de partes sociales representativas de por lo menos un 33% del capital social del Fideicomitente. Para ser admitidos a las asambleas de socios, los socios deberán estar inscritos como tales en el libro especial de registro de socios del Fideicomitente. El gerente único, los gerentes, el comisario o el consejo de vigilancia o las personas que convoquen a una asamblea de socios enviarán la convocatoria respectiva por escrito y debidamente firmada a cada Socio a su domicilio correspondiente registrado en el libro especial de registro de socios del Fideicomitente, mediante correo aéreo certificado con acuse de recibo.

Las resoluciones de la asamblea de socios serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% del valor del capital social del Fideicomitente. Las resoluciones adoptadas sin celebrarse una asamblea de socios serán válidamente adoptadas por unanimidad de votos, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y estén firmadas por todos los Socios.

De la Administración

La administración del Administrador estará a cargo de un gerente único o de un consejo de gerentes, según lo determine la propia asamblea de socios. Actualmente dicha administración está confiada a un gerente único Miguel Sánchez Navarro Madero.

El gerente único o el consejo de gerentes contarán, entre otras, con todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, sin limitación alguna. En su caso, tendrá también un poder para girar, aceptar y endosar en cualquier forma toda clase de títulos de crédito, así como para protestarlos, y celebrar operaciones de crédito, así como un poder para abrir y cancelar cuentas bancarias y de inversión en nombre y representación del Fideicomitente. El gerente único o el consejo de gerentes, en su caso, tendrán las más amplias facultades para delegar los poderes que les fueron otorgados, sin que se entienda que por ello pierden sus facultades o poderes, así como revocar los poderes que han delegado. Ningún miembro del consejo de gerentes podrá, individual y separadamente, ejercitar los poderes mencionados, salvo autorización expresa del consejo de gerentes o de la asamblea de socios.

Otros Convenios del Fideicomitente

A la fecha del presente, el Administrador no ha celebrado contrato o convenio alguno cuyos efectos sean los de retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso cualquier cambio de control. Asimismo, no existe fideicomiso o mecanismo alguno que establezca una limitante a los derechos corporativos que confieren las partes sociales que representan el capital social

4.5 Auditores Externos

El auditor externo del Fideicomitente es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte). Además de los servicios que prestan al Fideicomitente respecto de la auditoría de sus estados financieros así como la revisión de los informes mensuales y trimestrales, dicho auditor no presta servicios adicionales al Fideicomitente. El Fideicomitente no cuenta con la opinión de experto independiente alguno respecto de las operaciones previstas en este Prospecto.

4.6 Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés

A la fecha del presente Prospecto, el Fideicomitente no ha celebrado operaciones o créditos relevantes con Partes Relacionadas, salvo por los Documentos de la Emisión, por lo que (i) no existen transacciones ni créditos que se hayan llevado a cabo entre el Fideicomitente y Partes Relacionadas con el mismo, (ii) no se han otorgado financiamientos o celebrado operaciones con empresas sobre las cuales dicho Fideicomitente detente el 10% o más de las acciones con derecho a voto, ni con sus accionistas, y (iii) no existen transacciones que en términos de las normas de información financiera aplicables, que se consideren operaciones con Partes Relacionadas.

5 INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMITENTE

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos. Asimismo, el Administrador no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presenta (i) información financiera seleccionada del Fideicomiso, (ii) informe de créditos relevantes, (iii) comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación ni (iv) estimaciones, provisiones o reservas contables críticas en términos del apartado IV, inciso c), numeral 5 del Anexo H Bis 3 de la Circular Única.

5.1 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera del Fideicomitente

El Fideicomitente es una sociedad sin antecedentes operativos y a la fecha no cuenta con información financiera.

6 CONSIDERACIONES FISCALES

Esta sección contiene una breve descripción del régimen fiscal actualmente aplicable en México a los Tenedores, pero no pretende ser una opinión ni descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes respecto de la decisión de adquirir, mantener o enajenar los Certificados. Recomendamos a todos los inversionistas potenciales consultar, en forma independiente, a sus propios asesores fiscales respecto de las disposiciones vigentes que pudieran ser aplicables a la adquisición, el mantenimiento o la enajenación de los Certificados, antes de realizar cualquier inversión. El régimen fiscal vigente a esta fecha podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados, conforme a la Ley aplicable, ya sea por cambios en las leyes fiscales, sus reglamentos o las reglas administrativas que emiten las autoridades fiscales. Esta sección se basa en las leyes fiscales mexicanas vigentes a la fecha del presente, mismas que están sujetas a modificaciones, por lo que no es posible asegurar que la legislación futura, los oficios de las autoridades administrativas o las decisiones judiciales, no cambiarán el análisis que aquí se resume.

México ha firmado o está en proceso de negociación para firmar diversos tratados para evitar la doble tributación con diversos países, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la compra, tenencia o enajenación de los Certificados. Los potenciales compradores de nuestros Certificados deben consultar a sus asesores fiscales respecto de los efectos fiscales y aplicación de dichos tratados.

La siguiente descripción se basa en la apreciación del asesor fiscal del Fideicomiso y no ha sido validada por persona o autoridad alguna. Es posible que la apreciación de dicho asesor fiscal y, en consecuencia, la referida descripción, no sea consistente con la apreciación de las autoridades fiscales mexicanas o extranjeras o de cualquier tercero. El régimen fiscal aplicable a cada tipo de inversionista, dependiendo de los distintos tipos de ingresos que puedan obtener, se analiza por separado. Se sugiere a los Tenedores de nuestros Certificados Bursátiles que consulten a sus propios asesores fiscales respecto de los efectos que puedan tener las leyes fiscales mexicanas, las leyes fiscales con jurisdicción distinta a la de México, así como los diversos tratados para evitar la doble imposición celebrados por México, según sea aplicable, en relación con la tenencia y enajenación de los Certificados Bursátiles.

Características fiscales de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa

Se espera que cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa califique como un fideicomiso a través del cual no se realizan actividades empresariales conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que se realizarán a través de estos, por lo que calificarán como un vehículo transparente para efectos fiscales. Cada Tenedor será responsable de determinar su propio régimen fiscal y sus obligaciones al amparo del mismo. Ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias o asesores asumen responsabilidad alguna por la determinación que hagan los Tenedores de su situación fiscal (incluyendo respecto de la adquisición, tenencia o disposición de los Certificados Bursátiles) o del cumplimiento de sus obligaciones fiscales al amparo de la Ley Aplicable.

Asumiendo que cada uno de los Fideicomisos no califique como un fideicomiso empresarial conforme al artículo 13 de la LISR, en virtud del tipo de actividades que se realizarán a través de estos, los Tenedores de los Certificados Bursátiles tributarán conforme al régimen fiscal particular previsto en la LISR para cada caso, es decir, causarán el impuesto en los términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según les corresponda, por los ingresos que se generen a través de dichos Fideicomisos, tal como si percibieran de manera directa los ingresos, aun cuando no se hubieran distribuido los ingresos a los Tenedores.

El Fiduciario de cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa tendrá la obligación de proporcionar la información necesaria a los Tenedores, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el monto del resultado fiscal que, en su caso, sea determinado por los Vehículos de Inversión que, a su vez, califiquen como fideicomisos empresariales y el monto de los pagos provisionales efectuados por dichos Vehículos de Inversión por cuenta de los Tenedores, para que éstos puedan cumplir con sus obligaciones fiscales.

En cuanto al IVA, a través de cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa se manifestará que se desea ejercer la opción prevista en el artículo 74 del RLIVA, a fin de que el Fiduciario que corresponda pueda cumplir con todas las obligaciones en materia de IVA a cargo de los Tenedores, incluyendo las de determinar el impuesto correspondiente y expedir, por cuenta de los Tenedores, los comprobantes fiscales respectivos, y trasladando en forma expresa y por separado el impuesto correspondiente.

Régimen fiscal aplicable a los Tenedores

Efectos fiscales de la enajenación de los Certificados Bursátiles

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables y de conformidad con el criterio normativo 8/ISR/N emitido por las autoridades fiscales mexicanas, tendrá el tratamiento de intereses, la ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista. Es importante señalar que se entiende que el alcance de dicho criterio abarca todos los certificados de participación, siempre que sean de los colocados entre el gran público inversionista conforme a las reglas aplicables.

La ganancia obtenida en la enajenación de los Certificados Bursátiles calificará como interés, por tratarse de certificados colocados entre el gran público inversionista. Los posibles Tenedores de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores fiscales las consecuencias fiscales particulares resultantes de la venta de dichos Certificados Bursátiles.

En materia de IVA, la enajenación de los Certificados Bursátiles se considerará una actividad exenta del pago de dicho impuesto al tratarse de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista.

El tratamiento fiscal aplicable a la enajenación de los Certificados Bursátiles previsto en el presente apartado es indistinto al régimen fiscal aplicable a cada uno de los Fideicomisos y a los Tenedores de los Certificados Bursátiles derivado del tipo de ingresos que se obtengan, o bien, por virtud de las actividades que se realicen a través de cada uno de los Fideicomisos.

Efectos fiscales derivados de la tenencia de los Certificados Bursátiles

Debido a que cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa calificará como un vehículo transparente para efectos fiscales, los Tenedores deberán tributar en los términos del régimen de la LISR que les corresponda, respecto de todos los ingresos que obtengan a través de estos, como si los Tenedores los obtuvieran de manera directa, atendiendo a los momentos de acumulación que corresponda conforme al Título de la LISR en el que tribute cada Tenedor, con independencia de que los Fideicomisos hayan distribuido o no dichos ingresos a los Tenedores.

De esta forma, los Tenedores se encontrarán sujetos al pago del ISR correspondiente respecto de los ingresos percibidos por cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa en términos de los Títulos II, III, IV o V de la LISR, según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral no contribuyente del impuesto sobre la renta, una persona física residente en México o un residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México, respectivamente, y aplicando las reglas que resulten aplicables a cada tipo de ingreso.

A. Personas Morales

i) Intereses

Los pagos de intereses generados a partir de valores que coticen entre el gran público inversionista constituyen un ingreso gravable para las personas morales que tendrán que acumularlo al resto de ingresos acumulables obtenidos en el ejercicio e incluirlos para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta. Asimismo, los intereses pagados estarán sujetos a una tasa de retención del 0.46% (cero punto cuarenta y seis por ciento) anualizado sobre el monto del capital que dé lugar al pago de dichos intereses. Las personas morales pueden acreditar el impuesto retenido, contra el impuesto sobre la renta que causen a nivel anual.

Tratándose de pagos de intereses que se generen a partir de créditos otorgados por cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa, tales intereses calificarán como un

ingreso para las personas morales que deberán acumular al resto de los ingresos gravables obtenidos en el ejercicio, e incluirse para efectos de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta.

Las personas morales deberán acumular los intereses en el momento en que estos se devenguen, con independencia que hayan sido distribuidos por los Fideicomisos.

ii) Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios

Las personas morales deben acumular los ingresos provenientes del arrendamiento de los Activos Inmobiliarios, a nivel de pago provisional y de la declaración anual. El ingreso se acumulará cuando se cobren total o parcialmente las contraprestaciones, o cuando éstas sean exigibles, o bien, cuando se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada, lo que suceda primero. Lo anterior, sin perjuicio que los ingresos correspondientes hayan sido o no distribuidos por los Fideicomisos.

iii) Ingresos derivados de la enajenación de Activos Inmobiliarios

Las personas morales deben acumular los ingresos derivados de la enajenación de activos fijos y terrenos que obtenga cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa a través de los Vehículos de Inversión a nivel del pago provisional y de la declaración anual del impuesto sobre la renta. La ganancia en la venta de terrenos se obtiene restando del precio de venta, el monto original de la inversión, el cual se podrá ajustar por el factor de actualización correspondiente. Tratándose de la enajenación de construcciones, las personas morales acumularán la ganancia correspondiente, para lo cual podrán deducir el saldo pendiente por deducir de los bienes enajenados.

El ingreso correspondiente deberá acumularse cuando se expida el comprobante fiscal, cuando se entregue materialmente el bien, o bien, cuando se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos, sin perjuicio que los ingresos correspondientes hayan sido o no distribuidos por los Fideicomisos.

En principio, los ingresos por enajenación de inmuebles representan ingresos derivados de actividades empresariales. En este sentido, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que sean fideicomisos celebrados de conformidad con la legislación mexicana, se deberá verificar la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial en términos de lo dispuesto por la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

iv) Ganancias de Capital

Las personas morales mexicanas deben acumular las ganancias de capital derivadas de la venta de acciones a nivel de pago provisional y de la declaración anual, aun cuando dichas ganancias no hayan sido distribuidas por el Fiduciario de cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa. La ganancia en la venta de acciones se obtiene restando del precio de venta, el costo fiscal de las acciones de que se trate. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) de impuesto sobre la renta sobre la ganancia obtenida. La ganancia en la venta de las acciones se incluirá para efectos de la determinación de los pagos provisionales del impuesto sobre la renta, incluso cuando las ganancias no hubieran sido distribuidas por el Fiduciario, o bien, cuando el Fideicomiso que corresponda no hubiera recibido el pago correspondiente.

Por otro lado, si el costo fiscal de las acciones excede el precio de venta de la operación, se obtendrá una pérdida fiscal. Las personas morales mexicanas pueden deducir la pérdida fiscal de la venta de acciones, contra la ganancia fiscal obtenida en la venta de otras acciones, llevadas a cabo dentro de los 10 (diez) años siguientes, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos.

No existe obligación de retener impuesto sobre la renta a las personas morales mexicanas que obtienen ganancias por la enajenación de acciones.

v) Dividendos

Las personas morales residentes en México no están obligadas a acumular los dividendos que reciban de otras personas morales residentes en México. El dividendo recibido incrementará el saldo de la cuenta CUFIN de la sociedad que recibe el dividendo hasta por dicho monto.

Las personas morales residentes en México no son objeto del impuesto adicional del 10% sobre los dividendos distribuidos por otras sociedades.

vi) Resultado Fiscal

Las personas morales residentes en México deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio, el resultado fiscal que cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa les informe, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR que, en su caso, sean efectuados por los Vehículos de Inversión en términos de lo dispuesto por el artículo 13 de la LISR.

En caso de que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, tales pérdidas sólo podrán disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión en los 10 ejercicios siguientes, hasta agotarlas.

B. Personas Morales con Fines no Lucrativos

De conformidad con la Ley Aplicable, las personas morales con fines no lucrativos (e.g., SIEFORES) están exentas del impuesto sobre la renta en México por la totalidad de los ingresos que perciban. No existe obligación de retener impuesto sobre la renta por cualesquier ingresos que reciban las SIEFORES.

Cualesquier pagos provisionales de ISR que efectuaran los Vehículos de Inversión por cuenta de Tenedores personas morales con fines no lucrativos, derivado de las actividades empresariales que se realicen a través de estos, serán considerados como un pago de lo indebido y, por lo tanto, las SIEFORES podrán solicitar en devolución tales pagos provisionales de ISR, en la proporción que corresponda a Tenedores que sean personas morales con fines no lucrativos.

C. Personas Físicas

i) Intereses

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el público inversionista, inscritos en el RNV, constituyen un ingreso para las personas físicas mexicanas que deberá acumularse en una base real (neta de inflación) al resto de ingresos acumulables obtenidos en el año. Las personas físicas mexicanas tendrán que acumular el interés real al momento en que sea percibido. Los pagos de intereses que se generen a partir de valores que coticen entre el público inversionista están sujetos a una retención de ISR del 0.46% (cero punto cuarenta y seis por ciento) anualizado sobre el monto del principal que dé lugar al pago de intereses, conforme se realicen los pagos. Las personas físicas mexicanas tienen derecho a acreditar el impuesto retenido, contra el ISR que causen a nivel anual.

Respecto de los pagos de intereses efectuados por entidades que no sean consideradas como parte del sistema financiero, las personas físicas mexicanas deberán incluir los intereses reales como ingresos al resto de sus ingresos obtenidos en el ejercicio conforme se devenguen. La retención que se les efectúe a la tasa del 20% (veinte por ciento) sobre los intereses nominales podrá ser acreditada por la persona física mexicana contra el ISR que deba pagar en su declaración anual.

ii) Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios

Los ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, se consideran ingresos acumulables para las personas físicas residentes en México, para los efectos de los pagos provisionales de ISR y de la declaración anual. Las personas físicas mexicanas podrán acreditar los pagos provisionales de ISR, contra el ISR que causen a nivel anual.

Ni los Fideicomisos ni los Vehículos de Inversión estarán a lo dispuesto a lo establecido en el artículo 117 de la LISR por lo que respecta a los ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios a favor de personas físicas mexicanas.

iii) Ingresos derivados de la enajenación de Activos Inmobiliarios

Las personas físicas mexicanas deben acumular los ingresos derivados de la enajenación de bienes inmuebles. Para tales efectos, se deberán efectuar pagos provisionales por cada operación, aplicando sobre la ganancia que se obtenga, la tarifa progresiva aplicable a personas físicas conforme a la mecánica prevista en la LISR para tales efectos.

El monto del ISR pagado a nivel de pagos provisionales será acreditable para la persona física a nivel de la declaración anual.

En principio, los ingresos por enajenación de inmuebles representan ingresos derivados de actividades empresariales. En este sentido, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que sean fideicomisos celebrados de conformidad con la legislación mexicana, se deberá verificar la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial en términos de lo dispuesto por la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

iv) Ganancias de Capital

Bajo el régimen general para venta de acciones fuera de bolsas de valores, las ganancias están sujetas a impuesto a una tasa progresiva máxima del 35% sobre la ganancia. En la medida que los adquirentes de las acciones sean residentes fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, estarán obligados a retener el 20% de ISR sobre el monto total de la operación, como pago provisional. Se deberá expedir un comprobante fiscal en el que se especifique el precio de la operación, así como el impuesto retenido y enterado a las autoridades fiscales. El monto del ISR pagado a nivel de pagos provisionales será acreditable para la persona física a nivel del impuesto anual.

Para efectos del ISR anual, las personas físicas residentes en México deberán determinar la ganancia acumulable conforme a la Ley Aplicable. En caso de incurrir en pérdida fiscal, ésta se podrá aplicar conforme a un procedimiento particular para deducir la pérdida en el año en que se incurrió o en los tres siguientes.

Tratándose de la ganancia en la venta de acciones emitidas por sociedades mexicanas o extranjeras realizadas a través de bolsas de valores, las personas físicas residentes en México están gravadas con una tasa del 10% sobre las ganancias obtenidas, siempre que cumplan ciertos requisitos. El pago de este impuesto se considera definitivo. Las ganancias o pérdidas netas se deben calcular por cada emisora. A ciertas operaciones, aun si son llevadas a cabo a través de bolsas de valores, no les resulta aplicable el régimen del 10%, en cuyo caso, el impuesto se pagará bajo el régimen general aplicable a la venta de acciones.

v) Dividendos

Las personas físicas residentes en México están sujetas al pago del impuesto sobre la renta a la tasa progresiva máxima del 35% respecto de los dividendos que reciban ya sea de sociedades residentes en México o en el extranjero. No obstante, las personas físicas residentes en México tienen derecho a acreditar contra el ISR anual, el ISR corporativo pagado por la sociedad que distribuyó el dividendo, siempre que acumule a sus demás ingresos del ejercicio además de monto del dividendo percibido, el ISR corporativo por la sociedad en cuestión.

Las personas físicas residentes en México están sujetas a un ISR adicional del 10% sobre los dividendos que les distribuyan sociedades residentes en México o en el extranjero. En el primer caso, el impuesto se pagará mediante retención efectuada por la sociedad residente en México que distribuye el dividendo, y en el segundo caso la persona física residente en México deberá enterar el impuesto que corresponda a más tardar el día 17 del mes siguiente.

vi) Resultado Fiscal

Las personas físicas residentes en México deberán considerar como ingresos por actividades empresariales la parte proporcional del resultado fiscal que corresponda a las actividades empresariales realizadas a través de los Vehículos de Inversión que califiquen como fideicomisos empresariales en términos del artículo 13 de la LISR. Para tales efectos, las personas físicas deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que de cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa Fideicomiso les informe, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión.

En caso que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, dicha pérdida sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión en los 10 ejercicios siguientes, hasta agotarla.

D. Residentes en el Extranjero sin establecimiento permanente en México

i) Intereses

La legislación mexicana establece que los pagos de intereses que se generen de créditos otorgados a cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa o a los Vehículos de Inversión estarán sujetos a una retención de impuesto sobre la renta a una tasa que oscila entre 4.9% (cuatro punto nueve por ciento) y 35% (treinta y cinco por ciento) sobre el monto bruto de los intereses, dependiendo de la naturaleza y las características del receptor. Tratándose de pagos de intereses derivados de valores que coticen entre el gran público inversionista, inscritos en el RNV, estarán sujetos a una tasa de retención de 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). Si el residente en el extranjero reside en un país con el cual México haya celebrado un tratado fiscal, el residente en el extranjero podrá solicitar se apliquen los beneficios del tratado para que se aplique una tasa menor de retención de impuestos, en su caso, para lo cual tendrá que proporcionar al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles un certificado de residencia fiscal emitido por las autoridades fiscales del país de residencia fiscal de que se trate, o bien, presentar la certificación de la presentación de su última declaración anual.

ii) Ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Inmobiliarios

Tratándose de ingresos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país, tal como es el caso de los Activos Inmobiliarios. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna.

iii) Ingresos derivados de la enajenación de Activos Inmobiliarios

Tratándose de ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, la fuente de riqueza se encuentra ubicada en México, cuando dichos bienes se encuentren en el país, tal como es el caso de los Activos Inmobiliarios. El impuesto se determinará aplicando la tasa del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso obtenido, sin deducción alguna.

En caso que el residente en el extranjero tenga representante en el país y siempre que la enajenación se consigne en escritura pública, se podrá optar por pagar el impuesto a la tasa del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra los ingresos obtenidos en otras ventas de inmuebles que generen el pago de impuestos en México.

En principio, los ingresos por enajenación de inmuebles representan ingresos derivados de actividades empresariales. En este sentido, en caso de llevar a cabo enajenación de inmuebles a través de Vehículos de Inversión que sean fideicomisos celebrados de conformidad con la legislación mexicana, se deberá verificar la proporción que dichos ingresos mantienen respecto del monto total de ingresos obtenidos por el vehículo en cuestión, a efecto de definir si el Vehículo de Inversión califica o no como un fideicomiso empresarial en términos de lo dispuesto por la regla 3.1.15. de la Resolución Miscelánea Fiscal aplicable.

iv) Ganancias de Capital

Como regla general, México establece una retención del 25% (veinticinco por ciento) sobre el ingreso bruto obtenido por la venta de acciones de empresas mexicanas fuera de bolsa para inversionistas residentes en el extranjero. Si el inversionista no obtiene ingresos sujetos a un régimen fiscal preferente ni reside en un país en el que rija un sistema de tributación territorial, dicho inversionista puede optar por pagar el impuesto a una tasa del 35% (treinta y cinco por ciento) sobre la ganancia obtenida, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Los inversionistas que sean residentes de países que tienen tratados fiscales con México tienen derecho a aplicar los beneficios contenidos en dichos tratados, sujeto al cumplimiento de los requisitos aplicables. Si se incurre en una pérdida fiscal, el residente en el extranjero no podrá compensarla contra los ingresos obtenidos en otras ventas de acciones que generen el pago de impuestos en México.

Los inversionistas residentes en el extranjero que deseen acreditar su residencia fiscal en otro país para poder aplicar los beneficios de un tratado fiscal deberán hacerlo mediante la presentación de un certificado de residencia expedido por la autoridad fiscal competente extranjera, correspondiente al ejercicio fiscal en el cual se obtiene el ingreso o bien, mediante un certificado de la presentación de la declaración anual del último ejercicio fiscal correspondiente. Asimismo, para aplicar los beneficios del tratado, los inversionistas deberán designar a un representante legal en México, entre otros requisitos que deberán revisarse caso por caso.

v) Dividendos

Las personas residentes en el extranjero están sujetas a un impuesto adicional del 10% (diez por ciento) sobre los dividendos que les distribuyan sociedades mexicanas (salvo en el caso de fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que cumplan con ciertos requisitos). El impuesto se paga mediante retención efectuada por el intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados Bursátiles, y dicho pago se considera definitivo.

El cumplimiento de los requisitos formales para aplicar los beneficios del tratado para evitar la doble tributación correspondiente, por lo que respecta a los dividendos obtenidos a través de cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa, deberán analizarse caso por caso.

vi) Resultado Fiscal

De conformidad con la Ley Aplicable, se considera que los residentes en el extranjero (personas morales y físicas) tienen establecimiento permanente en México cuando realicen actividades empresariales a través de un fideicomiso (e.g., Vehículos de Inversión).

En caso de configurar establecimiento permanente en México, los Tenedores que sean residentes en el extranjero deberán acumular a sus demás ingresos del ejercicio el resultado fiscal que, en su caso, derive de las actividades empresariales realizadas por los Vehículos de Inversión y que cada uno de los Fideicomisos que documenten cada Emisión al amparo del Programa les informe, pudiendo acreditar, en la proporción que les corresponda, el monto de los pagos provisionales de ISR efectuados por los Vehículos de Inversión.

En caso que haya una pérdida fiscal a nivel de un Vehículo de Inversión, sólo podrá disminuirse de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores, derivadas de las actividades realizadas a través de dicho Vehículo de Inversión en los 10 ejercicios siguientes, hasta agotarla.

Cada residente en el extranjero deberá consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de constituir un establecimiento permanente en México

7 GRUPO IPB

El Administrador y Fideicomitente aprovechará la experiencia, *know how* y habilidades del cuerpo directivo que se incorpora a las funciones de administración del Fideicomiso que formaron Grupo IPB fundado en 2005 por la familia Sánchez Navarro quienes cuentan con experiencia relevante y vasta en las inversiones inmobiliarias y de negocios.

En su trayectoria de más de 12 años Grupo IPB administró recursos de sus inversionistas en proyectos inmobiliarios principalmente y en proyectos automotrices.

Desde su inicio se visualizó la importancia de trabajar en forma institucional incluyendo participación de consejeros independientes en sus consejos de administración.

Grupo IPB consolidó la experiencia de sus fundadores junto con equipo directivo incorporado en estos más de 12 años para identificar, analizar y ejecutar oportunidades a nivel nacional. Logrando formar un portafolio de inversiones que al cierre del 2017 contempló un total de 20 proyectos desarrollados desde etapa de planeación, de los cuales 18 fueron con construcción inmobiliaria para su operación y dos remodelaciones integrales. (5 Centros Comerciales y 15 stand alone)

Los recursos de los inversionistas se conjuntaron con apoyos financieros de Instituciones Bancarias en proporciones similares y que arrojaron rendimientos mayores de 24% de TIR antes de impuestos en la desinversión ordenada de tres portafolios.

- Dos portafolios inmobiliarios con cap rate de 7.9% ponderado por valor de venta.
- Inversión de 230 millones de pesos en plazas comerciales y de 736 millones de pesos en complejo Vía Vallejo para una inversión de capital por parte de accionistas de 966 y una inversión de 216 millones también por parte de accionistas en el portafolio automotriz. Estos tres portafolios se desinvertieron con un valor de venta por 4,933 millones de pesos.
- El portafolio automotriz se colocó con múltiplo de 8.0X (Valor de Empresa veces EBITDA proyectada a 2017)⁶

La estructura accionaria de Grupo IPB proporcionó un respaldo sólido y estable. Los accionistas, además de capital, contribuyeron con su amplio conocimiento de las prácticas comerciales, riesgos y entornos regulatorios, acumulado en estos años de realizar inversiones inmobiliarias en México.

Lo anterior permitió la creación de un modelo de gestión exitoso con etapas que incluyen la selección, análisis, ejecución administración y desincorporación del portafolio. Donde la rapidez de ejecución jugó un papel muy importante en la toma de decisión de inversión, así como en la maximización del retorno sobre la inversión.

Este modelo estratégico que el Grupo desarrolló se encaminó a concretar inversiones en los diferentes sub-sectores inmobiliarios que ofrecían oportunidades atractivas en términos de: retorno potencial, mercado al que estaban enfocadas, plan de desarrollo y con salida visible.

Cada una de las inversiones se encaminó desde el inicio en lograr en el menor tiempo posible, la estabilización del negocio para una desinversión atractiva como negocio en marcha para los posibles adquirientes.

⁶ Con valores contables del 2016 el múltiplo resulta en 18.

Grupo IPB fomentó una actitud proactiva en la administración encaminada a minimizar los riesgos con una gestión muy activa y un enfoque profesional del negocio a través de sus filiales operativas. Adicionalmente contribuyó al diseño de incentivos y mecanismos de control para minimizar la creación de intereses divergentes y originar comportamientos creadores de valor. Mantuvo para su personal programas de mejora continua.

Grupo IPB se estructuró con dos unidades de negocio (Autos e Inmobiliario) asistidas por una plataforma de soporte común para aprovechar economías de escala en temas administrativos, legales, contables y financieros que le permitieron ofrecer un alto valor a sus clientes.

Estas unidades de negocio se complementaron para aprovechar sinergias, no solo provenientes de economías de escala, sino también de la capacidad logística, en procesos y sistemas que desarrollaron en estos más de 12 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Todo lo anterior permitió contar con ventajas en la administración de su portafolio y que se piensa duplicar en la administración del fideicomiso y vehículos de inversión que podrá reflejarse en gastos y en calidad de gestión.

Esta estructura es dinámica y permite tener la flexibilidad necesaria conforme a las exigencias de los proyectos y condiciones de mercado para crecer en forma constante y ordenada.

El Grupo se formalizó con 13 empresas operativas que administraron 12 agencias de autos, 2 agencias de Motocicletas, 5 plazas comerciales y una bodega industrial.



Honda Los Cabos Los Cabos, B.C.S.	2007		
		2007	Plaza Península Los Cabos, B.C.S.
Honda La Paz La Paz, B.C.S.	2007		
		2009	Toyota Aeropuerto Ciudad de México
Plaza La Pilita Aetepec, Estado de México	2010		
		2011	Plaza Chimalhuacán Chimalhuacán, Estado de México
Honda Motos La Paz La Paz, B.C.S.	2012		
		2013	Toyota Zaragoza Ciudad de México
Altus Credit Monterrey, N.L.	2013		
		2014	BMW Autobahn Interlomas Huixquilucan, Estado de México
Honda Zaragoza Ciudad de México	2014		
		2014	Altus Leasing Ciudad de México
Vía San Juan Ciudad de México	2015		
		2015	Hyundai Santa Fe Ciudad de México
KIA Santa Fe Ciudad de México	2015		
		2015	Chevrolet Taxqueña Ciudad de México
Suzuki La Paz La Paz, B.C.S.	2016		
		2016	Parque Vía Vallejo Ciudad de México
Hyundai Zaragoza Ciudad de México	2016		

División Inmobiliaria

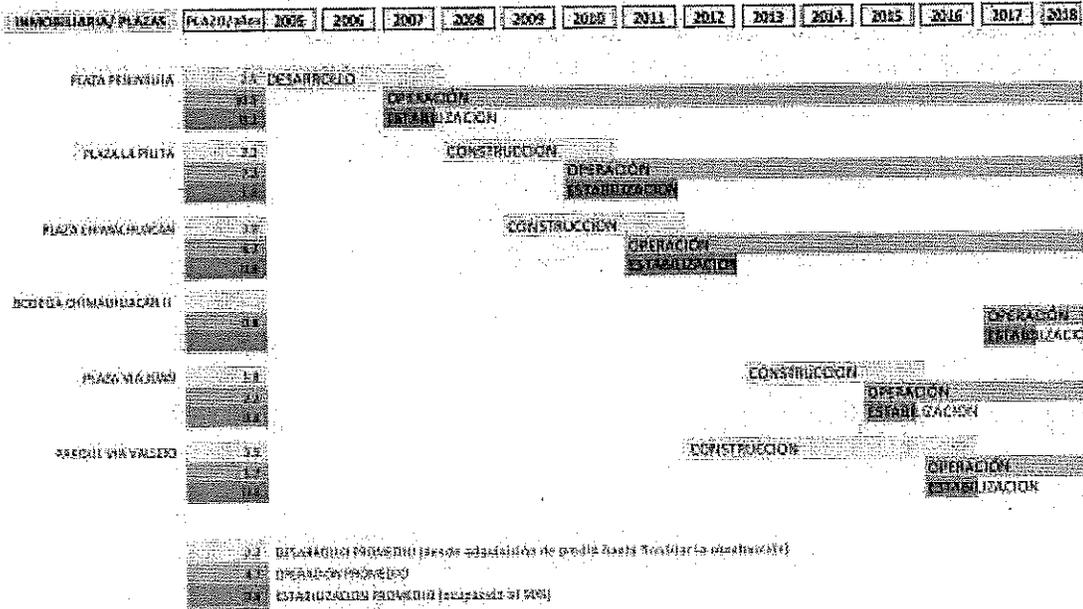


CRONOGRAMA DE EMPRESAS / PLAZAS
(INFORMACIÓN A CORTES DE 2012)

INMOBILIARIA / PLAZAS	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
INMOBILIARIA PENínsula DE BAHÍA, S.A. DE C.V.	SEP CONSTITUCIÓN / EMPRESA											
PLAZA BAHÍA BAHÍA	ENE APERTURA / PLAZA											
SHEUTPLAZA	TERRENO 11,254 AREA CONSTRUIBLE 7,123 EDIFICIO 41 BANCAL / CACHES 168											
PLAZA LA BAHÍA	NOV APERTURA / PLAZA											
SHEUTPLAZA	TERRENO 21,431 AREA CONSTRUIBLE 6,412 EDIFICIO 61 BANCAL / CACHES 215											
CENTRO COMERCIAL DE ESPECIALIZACIÓN, S.A. DE C.V.	SEP CONSTITUCIÓN / EMPRESA											
PLAZA COMERCIAL BAHÍA	NOV APERTURA / PLAZA											
SHEUTPLAZA	TERRENO 22,148 AREA CONSTRUIBLE 21,781 EDIFICIO 118 BANCAL / CACHES 282											
PR CLAYCO, S.A. DE C.V.	MAR CONSTITUCIÓN / EMPRESA											
SHEUTPLAZA (SHEUTPLAZA II)	ENE COM/PLA / PLAZA											
SHEUTPLAZA	TERRENO 11,254											
IPB ZARAGOZA, S.A. DE C.V.	MAR CONSTITUCIÓN / EMPRESA											
SHEUTPLAZA BAHÍA	ENE APERTURA / PLAZA											
SHEUTPLAZA	TERRENO 10,500 AREA CONSTRUIBLE 11,128 EDIFICIO 11 BANCAL / CACHES 282											
IPB IPB, S.A. DE C.V.	FEB											
SHEUTPLAZA BAHÍA	NOV APERTURA / PLAZA											
SHEUTPLAZA	TERRENO 22,167 AREA CONSTRUIBLE 11,128 EDIFICIO 114 BANCAL / CACHES 214											



CRONOGRAMA DE EMPRESARIAS / PLAZAS
(HASTA ABRIL DE 2017)



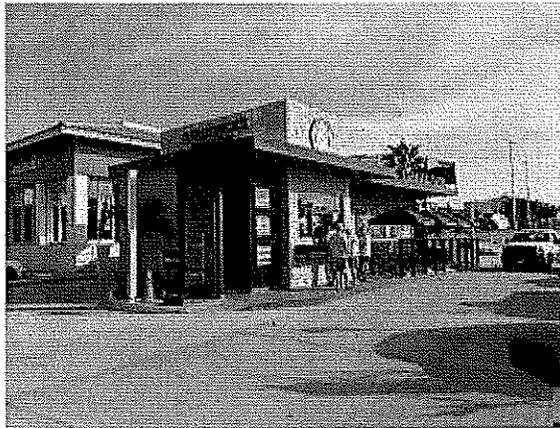
Algunos de los arrendatarios de las plazas comerciales que pertenecen a la división inmobiliaria son los siguientes:

Plaza Península:

- Actinver
- BBVA Bancomer
- Santander
- Starbucks
- OfficeMax
- AXA
- Honda Los Cabos

Carretera Transpeninsular km 29.5 SN Col. La Joya de los Cabos, San José del Cabo. B.C.S., C.P. 23405

Plaza Península es el primer centro comercial desarrollado por Grupo IPB. Fue inaugurado en 2007 bajo el concepto de Strip Center y está situado en Baja California Sur en un lugar privilegiado y estratégicamente ubicado. Su arquitectura y su diseño abierto concuerdan con el paisaje natural de la zona. Muchos comercios y oficinas se han establecido en esta bella Plaza, entre los que se encuentran: Office Max, Starbucks, Bancomer, Santander, Actinver, AT&T, Sotheby's y la Agencia Honda Los Cabos, entre otros.



Plaza la Pilita:

Cinemex
Coppel
Soriana
AFIRME
+KOTA
Comex

Av. Hacienda La Quemada Núm. 500 Norte, Barrio de San Mateo, Municipio de Metepec, Edo. Méx.
C.P. 52140

Plaza La Pilita fue inaugurada en el año 2010 y se ubica en uno de los más importantes Municipios del Estado de México: Metepec. Fue creada bajo el concepto Strip Center y tiene la gran ventaja de

contar con un supermercado, salas de cine y diversos servicios, lo que permite que sus visitantes puedan realizar sus compras y divertirse en un mismo lugar. Cuenta con Soriana, Cinemex, Coppel, Parisina, Telcel, AT&T, Comex y muchos más.



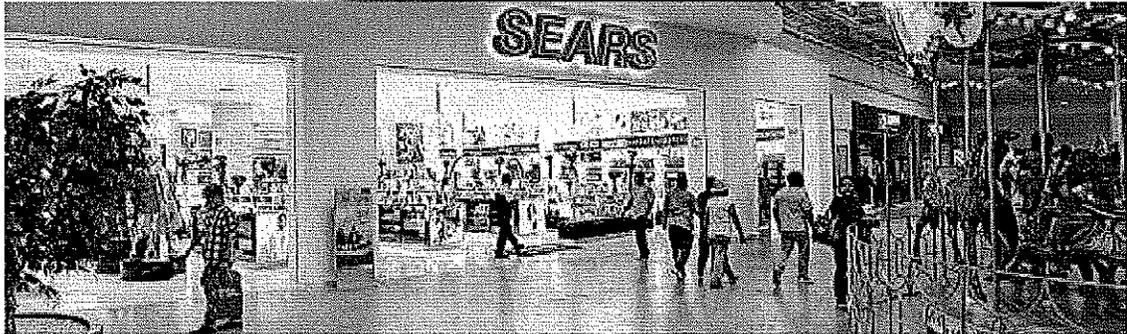
Plaza Chimalhuacán:

Fábricas de Francia
Sears
Soriana
DEVLYN
Coppel
FAMSA
Cinépolis
CitiBanamex
Compartamos
Krunch

Avenida Nezahualcóyotl esquina Francisco I. Madero s/n, Col. Santa María Nativitas, Municipio de Chimalhuacán, Estado de México

Moderno e imponente centro comercial que fue edificado en la zona de la que adoptó su nombre: Chimalhuacán, en el Estado de México. Abrió sus puertas en 2011 con 130 locales. Actualmente es el único Fashion Mall de la zona y cuenta con un área rentable de más de 33,000m² donde están

establecidas dos de las más importantes tiendas departamentales del País, un prestigioso supermercado y 9 salas de cine. Esto ha hecho de Plaza Chimalhuacán, el centro de reunión de los habitantes de la zona y sus alrededores, que cada año se cuentan por más, ya que encuentran todo para sus compras, tienen la ventaja de realizar diversos servicios y además, pasar un rato agradable lleno de diversión. Aquí se ubican tiendas como SEARS, Fábricas de Francia, Soriana, Promoda, Modatelas, Cinépolis, Banamex, Cuidado con el Perro, Vertiche, Recórcholis, Starbucks, Mc Donald's, FAMSA, Ferrioni, Quarry Jeans, Mossimo, entre muchas más.



Vía San Juan:
Soriana
Cinemex

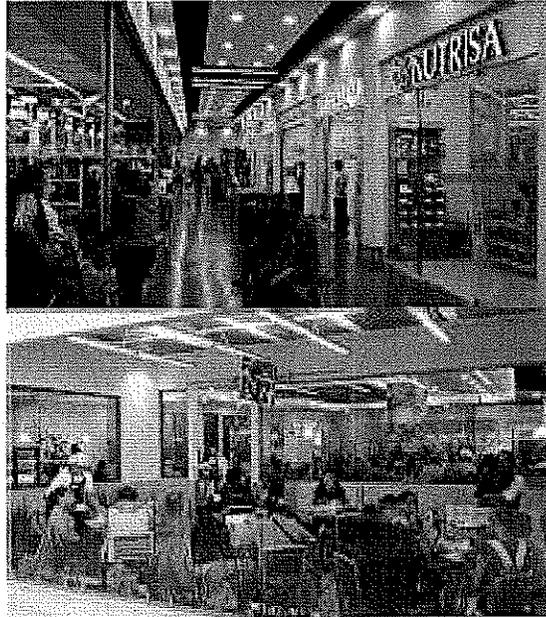
Bisquets Obregón
Honda Zaragoza
Toyota Zaragoza
Domino's Pizza
Boss GYM

Calzada Ignacio Zaragoza número 1577, Colonia Tepalcates, Delegación Iztapalapa, C.P. 09210, México D.F.

Vía San Juan está construida en 2016 en un terreno de 19,000m2 sobre la Avenida Ignacio Zaragoza, la vialidad más importante del Oriente de la Ciudad de México. Debido a su ubicación, a los giros comerciales y a los servicios que se han establecido aquí, presenta una importante afluencia de visitantes que se ha ido incrementando año con año. Fue creada bajo el concepto de Community Center y en ella puedes hacer tus compras en Soriana Mercado, divertirte en las 9 salas de Cinemex y disfrutar del menú que te ofrecen Bisquets de Obregón, Domino's Pizza y Nutrisa. También puedes aprovechar los servicios de óptica, gimnasio y las agencias de autos Toyota y Honda.



7

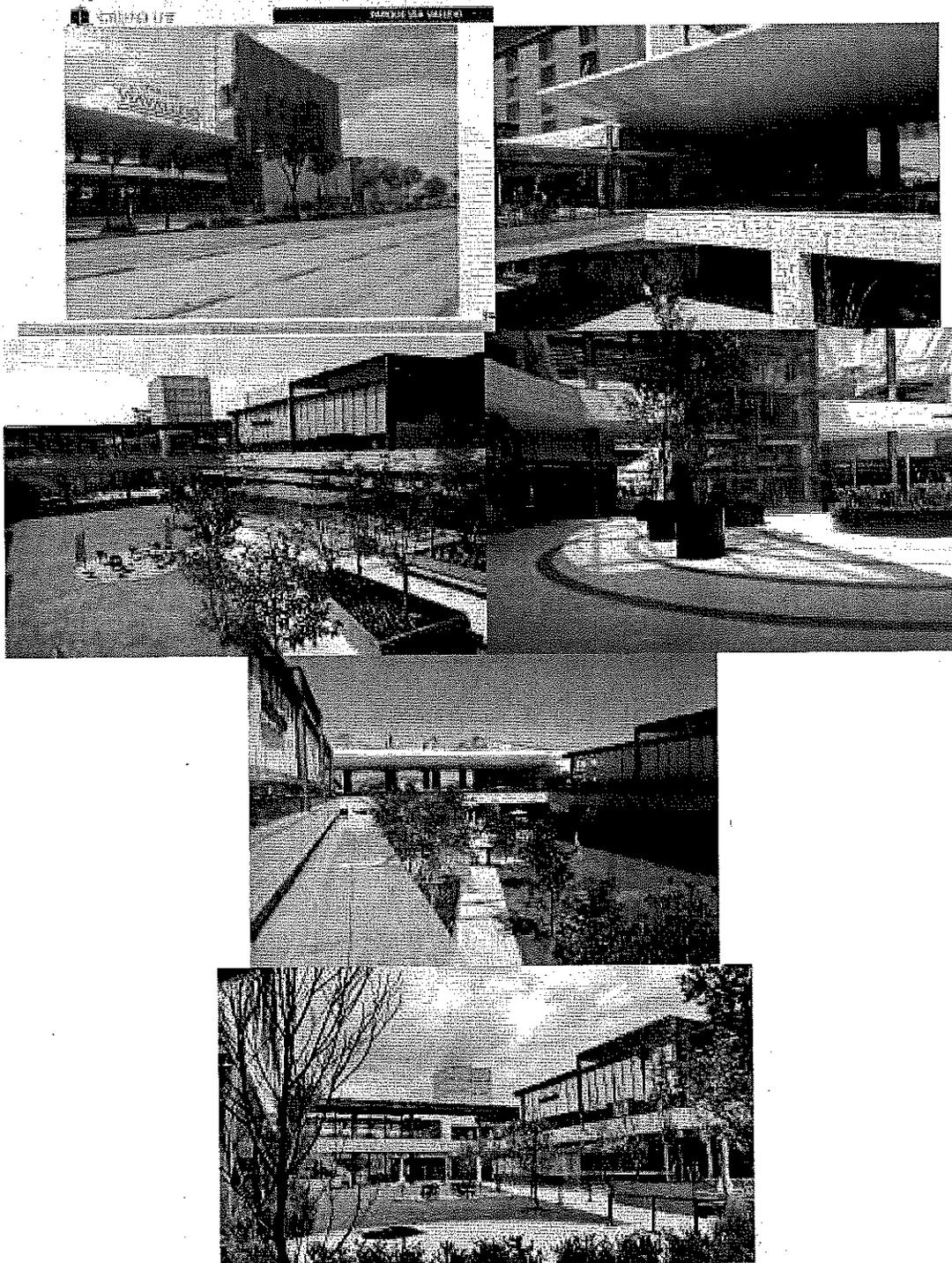


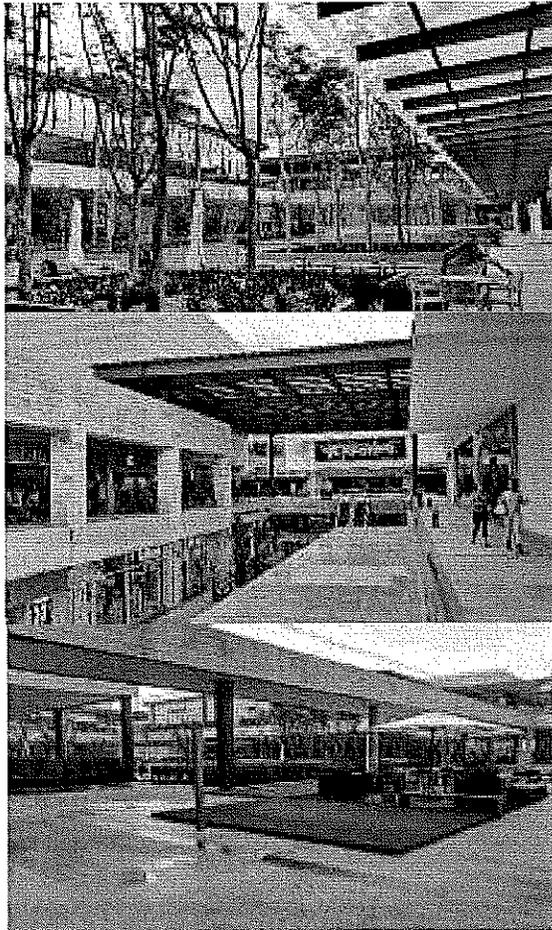
Parque Vía Vallejo

Calzada Vallejo número 1090, Colonia Santa Cruz de las Salinas, Delegación Azcapotzalco, C.P. 02300, México, Distrito Federal.

Parque Vía Vallejo abrió sus puertas al público el 19 de mayo de 2016 convirtiéndose en uno de los principales proyectos en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Fue planeado para ser un Centro de Usos Múltiples y cuenta con más de 113,000m² de espacios comerciales. Está ubicado en Vallejo, zona densamente poblada y con excelentes vías de comunicación.

Infinidad de prestigiosas marcas se han establecido aquí, entre los que se pueden mencionar: Soriana (con dos de sus supermercados), SEARS, Sanborns, Cinépolis, Zara, H&M, Forever 21, Bershka, Stradivarius, LFT, American Eagle, Old Navy, Tommy Hilfiger, Guess, Victoria's Secret, Aeropostale, Recórcholis y dos Hoteles del grupo Marriot (Courtyard y Fairfield).





División Inmobiliaria Automotriz

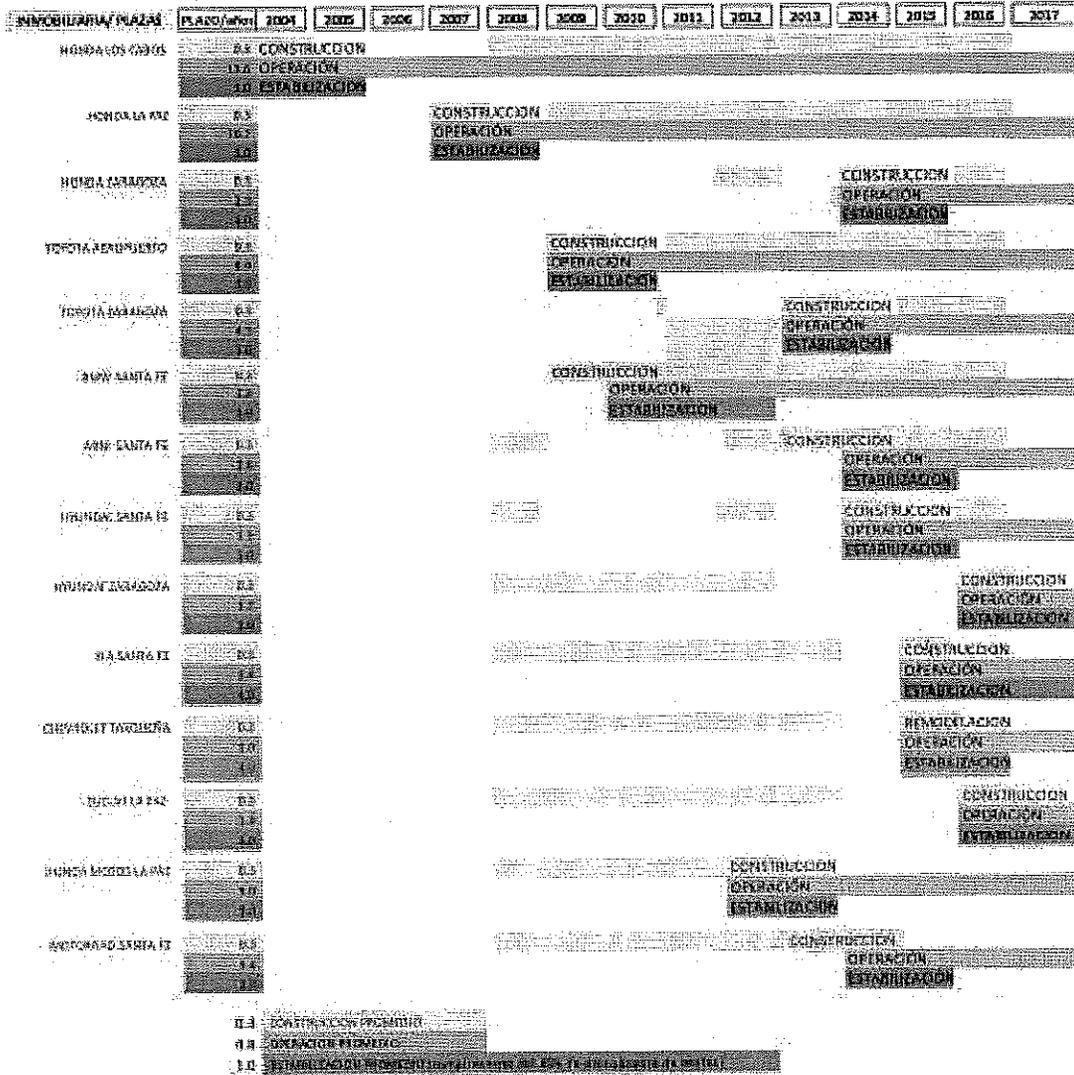
En la división de autos se alcanzaron ventas anuales superiores a los 2,400 millones de pesos al cierre del 2016 con 12 agencias de autos con 8 marcas ampliamente reconocidas en México (Toyota, Honda, KIA, Hyundai, BMW, MINI, Chevrolet, Suzuki) y 2 agencias de motos Honda Y BMW.

Para el desarrollo de la División automotriz, Grupo IPB llevó a cabo la construcción de las agencias.

En la tabla siguiente se observa el plazo que requirió el desarrollo de las etapas de construcción y estabilización, la operación se considera hasta su desincorporación.



GRUPO IPB
CRONOGRAMA EMPRESARIAL / AUTOS
 (INICIANDO EN OCTUBRE DE 2017)



Honda Los Cabos

Carretera Transpeninsular km 29.5 SN Col. La Jolla, San José del Cabo. B.C.S., C.P. 23405



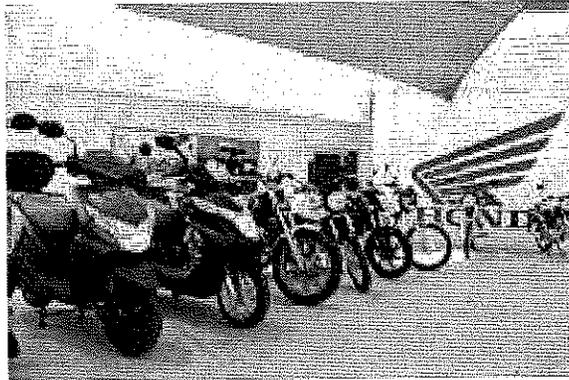
Honda La Paz

Calzada Agustín Olachea #4420 e/Cormoranes y Luis Donaldo Colosio Col. Las Garzas C.P. 23070, La Paz, B.C.S



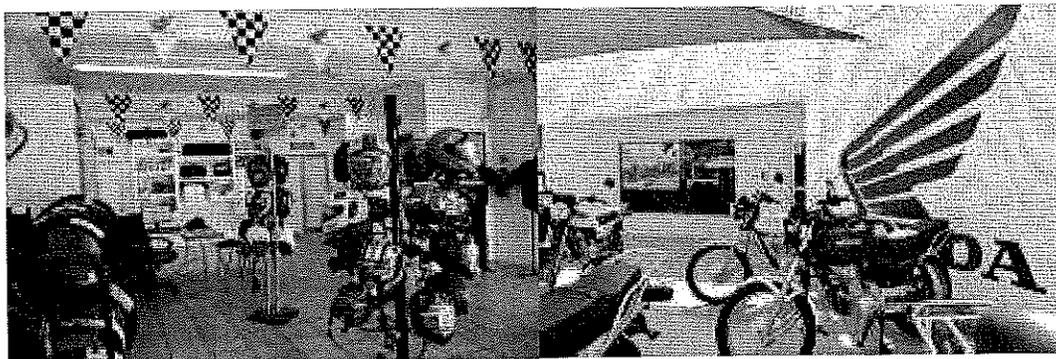
Honda Zaragoza

Calzada Ignacio Zaragoza No. 1431, Col. Tepalcates, C.P. 09210, Ciudad de México,



Honda Motos La Paz

Forjadores S/N Col. Adolfo Ruíz Cortines, C.P. 23040, La Paz, B.C.S.



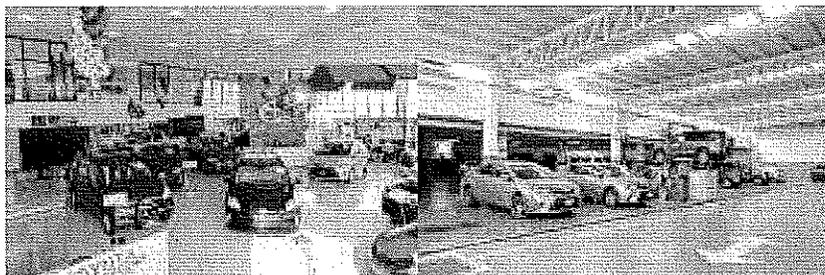
Toyota Aeropuerto

Fuerza Aérea Mexicana No. 520, casi esquina con Boulevard Puerto Aéreo, Colonia Federal, CP. 15700, Ciudad de México.



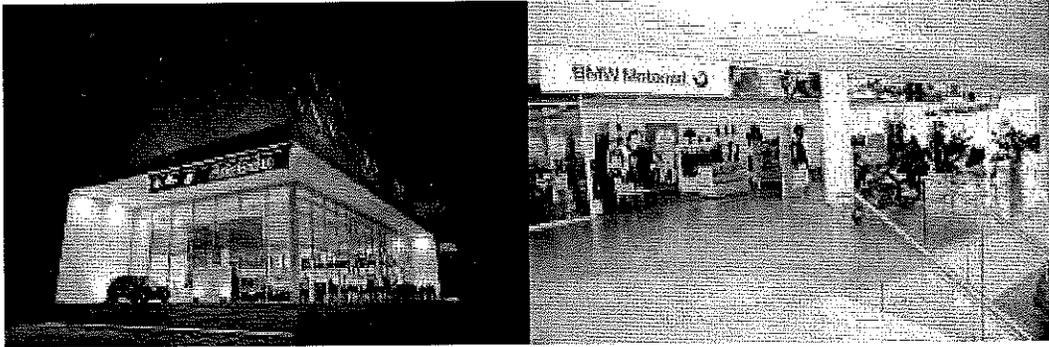
Toyota Zaragoza

Calzada Ignacio Zaragoza No. 1433, Col. Tepalcates, C.P. 09210, Ciudad de México.



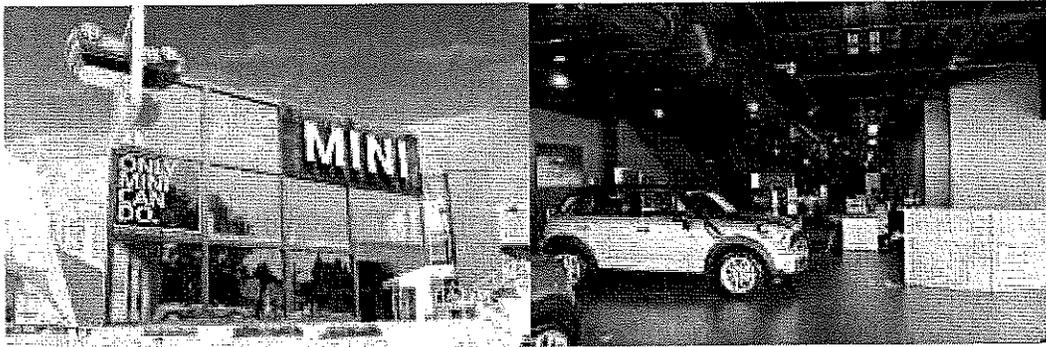
BMW Autobahn | BMW Motorrad

Blvd. Magno Centro #31 Centro Urbano San Fernando, Col. La Herradura, C.P. 52765, Huixquilucan, Edo. de Méx.



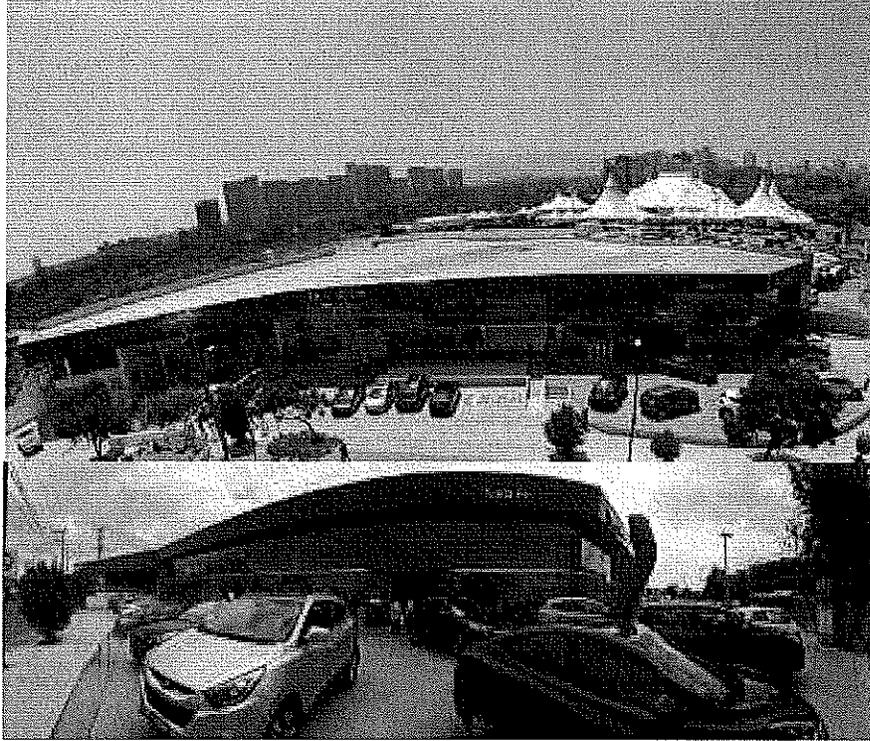
BMW Autobahn Mini

Blvd. Magno Centro #37 L-1 Col. Centro Urbano San Fernando, La Herradura, C.P. 52765, Huixquilucan, Edo. de Méx.



Hyundai Santa Fe

Vasco de Quiroga No. 1990, Col. Santa Fe, C.P. 01210, Delegación Álvaro Obregón, Ciudad de México.



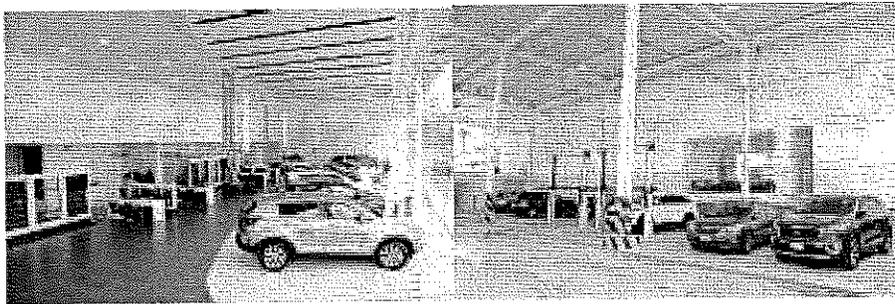
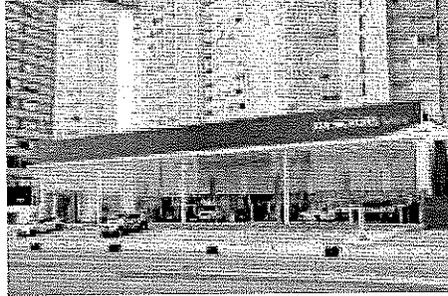
HYUNDAI ZARAGOZA

Calzada Ignacio Zaragoza 17115-B, Col. Guelatao de Juárez I, C.P. 09100, Ciudad de México.



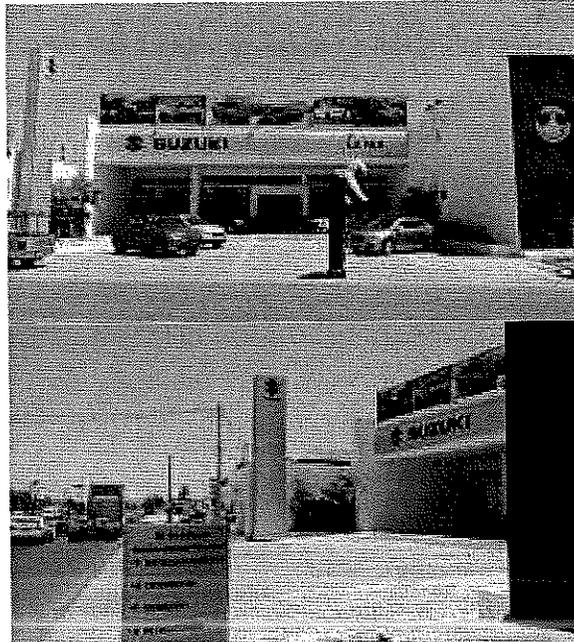
KIA Santa Fe

Prolongación Paseo de la Reforma #113 Colonia Santa Fe, C.P. 05300, Cuajimalpa, Ciudad de México



SUSUKI LA PAZ

Calzada Agustín Olachea e/Cormoranes y Luis Donaldo Colosio Col. Las Garzas C.P. 23070, La Paz, B.C.S.



Chevrolet Taxqueña

Av. Prolongacion Taxqueña #46, Delg. Iztapalapa Col. Culhuacan C.P. 09800, Ciudad de México,



Desincorporación

En Total Grupo IPB logró la administración de aproximadamente 500,000 mts² de construcción con un GLA superior a los 200,000 mts², logrando una desinversión ordenada con dos Fibras que cotizan en la BMV: Fibra Danhos y Fibra HD.

El monto total de las transacciones fue superior a los 4,900 millones de pesos en ambos casos las Fibras compradoras invitaron a formar parte de sus Comités Técnicos a Miguel Sánchez Navarro Madero.

Portafolio Fibra HD: Monto invertido aproximado por 918 millones de pesos conformado por Capital de inversionistas y Financiamiento Bancario considerando una fecha de inicio Jun-2005 y con fecha de salida Dic- 2017.

Vía Vallejo: Monto invertido por 2,500 millones de pesos conformado por Capital y Financiamiento Bancario considerando una fecha de inicio Mayo-2016 y con fecha de salida Dic- 2017.

La desincorporación del portafolio se llevó a cabo mediante ofertas de Grupo IPB a Inversionistas contando con la gestión de un Agente colocador y con una oferta directa de compra de un Inversionista.

- Proceso de venta mediante Actinver Road Show venta pública a inversionistas institucionales.
- Autos mediante Sinergia Capital venta directa a inversionistas especializados del sector automotriz.
- Vía Vallejo, Evercore transacción privada mediante oferta de compra directa.

En este sentido Grupo IPB ha transitado por el proceso de desinversión en once ocasiones, los procesos los llevó a cabo de manera ordenada y asesorada tomando en cuenta su conocimiento en el sector y la sensibilidad del ciclo del mercado inmobiliario. Grupo IPB cerró con éxito 11 transacciones contando con apoyo de expertos independientes en la materia. Por un lado Actinver en la transacción de FibraHD, Evercore en la transacción de Vía Vallejo a Fibra Danhos y de Sinergia Capital en las 9 negociaciones a Grupos/Empresarios del ramo de la Distribución Automotriz.

Grupo IPB concretó desinversiones de 3 portafolios por un valor de 4,932MP con los siguientes resultados:

Portafolio	Giro	# Inmuebles	# Agencias en Operación	NOI (MP)	EBITDA (MP)	ABR (m2)	DesInversión	CAP Rate Venta	EV / EBITDA
FIBRAHD	Inmobiliario	6	N.A.	135	N.A.	74,000.0	1,398.0	9.7%	N.A.
Vía Vallejo	Inmobiliario	1	N.A.	206	N.A.	113,000.0	2,902.8	7.1%	N.A.
IPB Autos	Automotriz	N.A.	11	N.A.	79.0	N.A.	632.0	N.A.	8.0
Total		7	11	341	79.0	187,000.0	4,932.8	7.9%	8.0

Track record probado del Equipo de Administración, realizando la venta de dos portafolios inmobiliarios con *cap rate* de 7.9%¹ y un automotriz con múltiplo de 8 .0X²

- 1) *Cap rate ponderado por valor de venta de los dos portafolios*
- 2) *Múltiplo valor de empresa EBITDA (EV / EBITDA) con valor de EBITDA proyectado estimado para 2017. Con valores contables de EBITDA 2016 el múltiplo es de 18.*

El detalle de los rendimientos obtenidos en estos tres portafolios se muestra enseguida, y en el sumario de los tres portafolios se obtiene una TIR bruta del 24% (antes de impuestos) y un múltiplo de 3.3 veces valor de venta contra capital de accionistas invertido después de restar el pago del financiamiento Bancario (pago de Principal).

	CAPITAL	DESINVERSION	MULTIPLO	TIR Bruta
FIBRAHD	230.1	1,398	6.1	22.2%
Vía Vallejo	736.1	2,903	2.3	27.5%
IPB Autos	216.5	632	2.9	39.3%
Sumarizado 3 portafolios	1,182.6	4,933	3.2	25.4%

millones de pesos

La transacción de Fibra HD incluye 38 millones de venta a terceros del inmueble Honda Los Cabos.

La participación de accionistas en el portafolio de Vía Vallejo se compone de capital directo por 567 aportaciones accionistas a capital y 169 aportación accionistas vía acreedor.

TIR

Para efectos de cálculo de la TIR bruta (antes de impuestos) presentada en el cuadro anterior se consideran los siguientes supuestos:

- Datos en forma anual, donde la aportación inicial de inversión es a principio del año 2004. Las aportaciones de capital subsecuentes se calculan a finales del año en que se realizaron cada una de ellas.
- El valor de venta considerado se establece al final del 2017.

El servicio de la deuda bancaria se pagó con flujos de operación de los proyectos y el Monto de deuda (Capital) en conjunto se liquida al 2017 restándose del valor de venta.



1 PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria



Karla Ivette Ruiz Barreto
Delegado Fiduciario



Víctor Manuel Pérez Lima
Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos, en su caso. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EL FIDEICOMITENTE

Fortem Capital I, S.C.



Por: Yusef Atiyeh Navarro
Cargo: Director General



Por: Hiram Fernando Cisneros Basabe
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Por: Carmen Gabriela Urías Rocha
Cargo: Directora Jurídica

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública de y que a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en las ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora y el Fiduciario el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, así como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa de Valores.

Su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los certificados bursátiles fiduciarios materia de la oferta pública restringida, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, y las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de colocación.

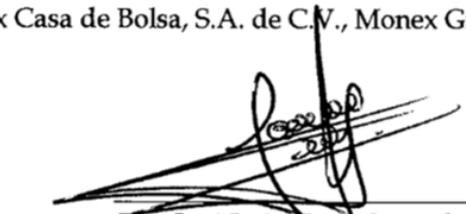
Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V.



Por: Paulina Izquierza Martín
Cargo: Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores que pretenden ser emitidos y aquella información relacionada con los contratos aplicables contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

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



Por: José Luis Urrea Saucedá
Cargo: Apoderado

Para efectos de la opinión legal adjunta a este Prospecto, (i) el suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables, y (ii) asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mercedes Haddad Aramburu'. The signature is written in a cursive style with some overlapping letters.

Mercedes Haddad Aramburu
Socia

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la administración, las cuales se indican en mi informe de fecha 31 de mayo de 2018, que contiene el presente Prospecto, fue revisada de los procedimientos previamente convenidos de acuerdo con la Norma par Otros Servicios Relacionados, emitida por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relativa, sujeta a los procedimientos realizados sobre las aseveraciones de la administración, relevante que haya sido omitida o falseada en el presente Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte)



Por: Miguel Ángel Milán Naranjo
Cargo: Socio Representante Legal



9 ANEXOS



9.1 Opinión legal



