

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



MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

**FIDEICOMITENTE | ADMINISTRADOR**

**FIDUCIARIO**

**OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁILES FIDUCIARIOS DE PROYECTOS DE INVERSIÓN  
NO AMORTIZABLES EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL**

**MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN INICIAL:**  
**\$799,999,900.00**

**MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN:**  
**\$3,999,999,500.00**

Oferta pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión no amortizables (en lo sucesivo los “Certificados”), que lleva a cabo CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario, en términos del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión que se describen en el presente prospecto. Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, por lo que aquellos Tenedores que no paguen los Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes se verán sujetos a la dilución punitiva descrita en el presente prospecto. El producto de esta oferta será invertido por el Fiduciario, ya sea directa o indirectamente, en inversiones inmobiliarias en México, tal como se describe en el presente prospecto, y que servirán como fuente de pago de las distribuciones que se efectúen bajo los Certificados.

<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública restringida.
<b>Fiduciario:</b>	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el “Fiduciario”).
<b>Fideicomitente:</b>	MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. (en dicho carácter, el “Fideicomitente”).
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores de los Certificados (los “Tenedores”).
<b>Fideicomisario en Segundo Lugar:</b>	MIRA Cerpi, L.P. (el “Fideicomisario en Segundo Lugar”).
<b>Administrador:</b>	MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. (en dicho carácter, el “Administrador”).
<b>Coinversionista:</b>	MIRA Cerpi, L.P.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión no amortizables, sujetos al mecanismo de llamadas de capital.
<b>Clave de Pizarra:</b>	“MIRAPI 16”
<b>Valor nominal de los Certificados:</b>	Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.
<b>Denominación:</b>	Los Certificados no tienen expresión de valor nominal, pero serán pagados en Pesos.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100.00, en el entendido que el precio de colocación de los Certificados correspondientes a Emisiones Subsecuentes que se pongan en circulación con motivo de una Llamada de Capital se dará a conocer en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente.
<b>Número de Certificados de la Emisión Inicial:</b>	7,999,999.
<b>Monto de la Emisión Inicial:</b>	\$799,999,900.00
<b>Monto Máximo de la Emisión:</b>	\$3,999,999,500.00
<b>Llamadas de Capital:</b>	Los Certificados se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital y por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor Registrado que no pague los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva en términos del Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Subsecuente. (Ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del prospecto).
<b>Acto Constitutivo:</b>	Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2592 de fecha 23 de septiembre de 2016, celebrado entre MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., como Fideicomitente y Administrador; el Fiduciario, en dicho carácter; MIRA Cerpi, L.P. como Fideicomisario en Segundo Lugar; y el Representante Común (según dicho término se define más adelante), como representante común de los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
<b>Fines del Fideicomiso:</b>	El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente y de forma restringida Certificados Bursátiles en México (ii) destinar los

recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directamente o a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iii) anteriores.

**Patrimonio del Fideicomiso:**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Adicional; (iii) el Monto Inicial de la Emisión; (iv) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión; (v) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (vi) cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones en cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vii) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión; (ix) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o de una desinversión de las mismas; (x) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (xi) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales; (xii) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y (xiii) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de este apartado incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

**Plazo de Vigencia de la Emisión:**

18,262 días, equivalentes a aproximadamente 600 meses, que equivalen a aproximadamente 50 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:**

28 de septiembre de 2016.

**Fecha de la Oferta Pública:**

29 de septiembre de 2016.

**Fecha de Cierre del Libro:**

29 de septiembre de 2016.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos:**

29 de septiembre de 2016.

**Fecha de Emisión Inicial:**

29 de septiembre de 2016.

**Fecha de Registro en la BMV:**

30 de septiembre de 2016.

**Fecha de Cruce:**

30 de septiembre de 2016.

**Fecha de Liquidación:**

30 de septiembre de 2016.

**Mecanismo de la Oferta:**

La oferta de Certificados se hará por asignación discrecional mediante la construcción de libro.

**Fecha de vencimiento:**

29 de septiembre de 2066.

**Depositorio:**

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

**Distribuciones:**

El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Distribuciones a los Tenedores conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, en las fechas y por los montos que el Administrador determine a su entera discreción; sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. Los Ingresos por Inversión y cualquier otra cantidad depositada en la Cuenta de Distribución serán repartidos entre los Tenedores y el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario deberá publicar el Monto Distribuible pagadero por el Fideicomiso en Emisnet, en cada caso al menos 6 Días Hábiles previos a la respectiva fecha de Distribución. Para más información respecto del proceso del pago de Distribuciones, ver apartado "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso" del prospecto.

**Amortización:**

Los Certificados Bursátiles no serán amortizables.

**Fuente de pago:**

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones, incluyendo, sin limitación, del Fiduciario, del Administrador, del Representante Común y del Intermediario Colocador, según se establece en el Contrato de Fideicomiso.

**Lugar y forma de pago de las Distribuciones:**

Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 13, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título que documente los Certificados, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

**Derechos que los Certificados confieren a los Tenedores:**

De conformidad con lo dispuesto en el la LMV, la Circular Única, y en términos del Contrato de Fideicomiso los Tenedores de los Certificados contarán con los siguientes derechos:

(a) recibir Distribuciones; (b) en su caso, recibir el Monto de Reembolso; (c) acudir y, en su caso, votar en las Asambleas de Tenedores; (d) designar y, en su caso, revocar la designación a un miembro del Comité Técnico para aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; (e) solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; (f) solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; (g) oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; (h) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, o a quien se encomienden dichas funciones, por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; (i) solicitar al Representante Común les expida, a su costa, copias certificadas de las actas de Asambleas de Tenedores; (j) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y se encontrará sujeta a las obligaciones de confidencialidad descritas en el párrafo anterior, por lo que los Tenedores deberán observarlas y cumplirlas en todo momento; y (k) cualesquier otros que se les confieran conforme al Contrato de Fideicomiso.

**Recursos Netos de la Emisión Inicial:**

\$767,826,887.26. Para más detalles en relación con ello ver apartado "II. LA OFERTA — 4. Gastos Relacionados con la Emisión" del prospecto.

**Régimen Fiscal:**

En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, se realizarán actividades preponderantemente consistentes en el arrendamiento de bienes inmuebles, y en la medida en que los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos por dicha actividad u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia por la enajenación de acciones, dividendos ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio 2016, según dicha disposición sean reformada de tiempo en tiempo. En consecuencia, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso y no le será aplicable el régimen establecido en el artículo 13 de la LISR. En virtud de la naturaleza de las actividades que se realizarán a través del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión, éstos últimos también deben calificar como fideicomisos no empresariales sujetos a la regla citada, que no realizarán actividades empresariales para efectos fiscales por los ingresos pasivos que se obtengan a través de dichos Vehículos de inversión o bien, como fideicomisos empresariales en caso de que por las actividades que se realicen a través de estos no se reciban ingresos que califiquen como pasivos. Las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estarán sujetas al pago de impuesto sobre la renta en relación con los ingresos derivados de los proyectos inmobiliarios en los que invierta el Fideicomiso, en la medida en que dichos ingresos sean atribuibles de manera directa a dichos Tenedores; para tales efectos se buscaría utilizar como Vehículos de Inversión fideicomisos mexicanos, los cuales son totalmente transparentes para efectos fiscales mexicanos en la medida en que perciban ingresos pasivos.

Por otra parte, los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Sociedad de Inversión Especializada de Fondos para el Retiro o que, en general, no tengan derecho a la aplicación de un régimen de exención, estarían gravados con el impuesto sobre la renta. Ver la sección "VIII. CONSIDERACIONES FISCALES" del prospecto para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable a los Certificados.

**Posibles Adquirentes:**

Inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, 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.

**Representante Común:**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común (el "Representante Común").

**Intermediario Colocador:**

Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México.

**INTERMEDIARIO COLOCADOR**



Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México

INEXISTENCIA DE RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A EL FIDEICOMITENTE, AL ADMINISTRADOR, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO INICIARÁ UN PROCESO DE DESINVERSIÓN, MISMO QUE, EN CASO DE QUE LAS CONDICIONES DE MERCADO LO PERMITAN, PODRÁ LLEVARSE A CABO MEDIANTE UNA ALTERNATIVA DE DESINVERSIÓN DISTINTA A LA LIQUIDACIÓN, O BIEN, A TRAVÉS DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS ACTIVOS DE INVERSIÓN, A EFECTO DE QUE EL FIDUCIARIO RECIBA UNA CANTIDAD EN EFECTIVO EQUIVALENTE A, Y EN AMORTIZACIÓN DE, LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO Y LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON BASE EN EL VALOR DE MERCADO DE LOS MISMOS, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN TODOS LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN. TODO EL EFECTIVO DISTRIBUIDO AL FIDEICOMISO CONFORME A ESTE PROCEDIMIENTO SERÁ DISTRIBUIDO A LOS TENEDORES Y AL FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL FIDEICOMISO.

#### RIESGOS DE INVERSIÓN:

- LA TRANSFERENCIA DE LOS CERTIFICADOS ESTÁ SUJETA A CIERTAS RESTRICCIONES.
- LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS A AQUELLAS DE LOS INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN.
- LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS.
- LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y QUE NO TENGAN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHOS GRAVÁMENES CONFORME A LA LEGISLACIÓN FISCAL APLICABLE, PODRÁN ESTAR SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS RESPECTO DE LOS RENDIMIENTOS PAGADOS AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.
- DE CONFORMIDAD CON LAS LEYES FISCALES MEXICANAS, NO CALIFICAMOS COMO UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES MEXICANO O FIBRA, RAZÓN POR LA CUAL NO ESTAMOS SUJETOS A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA PARA ESTE TIPO DE FIDEICOMISOS Y, PARTICULARMENTE, NO ESTAMOS OBLIGADOS A DISTRIBUIR PORCENTAJE ALGUNO DE NUESTROS RESULTADOS PARA MANTENER UN TRATAMIENTO FISCAL DETERMINADO.
- LOS CERTIFICADOS (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO, (II) OTORGAN EL DERECHO A RECIBIR LOS RENDIMIENTOS O, EN SU CASO, EL VALOR RESIDUAL DE LOS BIENES O DERECHOS AFECTOS AL FIDEICOMISO, LOS CUALES SERÁN VARIABLES E INCIERTOS, (III) NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE SU CALIDAD CREDITICIA, Y (IV) NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN QUE PERMITA HACER UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON ANTERIORIDAD A LA REALIZACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA.
- EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO SE INTEGRARÁ PRINCIPALMENTE POR INVERSIONES QUE SE HAGAN, DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LAS CUALES NO SE TIENE CONOCIMIENTO PREVIO YA QUE NO SE SABE DE ANTEMANO EN QUÉ VEHÍCULOS DE INVERSIÓN INVERTIRÁ EL FIDEICOMISO.
- EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
- LAS DISTRIBUCIONES PUEDEN DISMINUIR DEBIDO A DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE HONORARIOS Y GASTOS.
- LA DISTRIBUCIÓN DE GANANCIAS O PÉRDIDAS A LOS TENEDORES SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL MONTO DE SUS APORTACIONES.
- LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.
- EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVAMENTE EN EL APARTADO “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.
- LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN CONTAR CON CONOCIMIENTOS EN FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y TOMAR EN CONSIDERACIÓN QUE LOS VALORES OBJETO DE LA EMISIÓN SON INSTRUMENTOS CON CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE INSTRUMENTOS DE CAPITAL, LAS CUALES LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER

ADECUADAMENTE, ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.

- LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS.
- LOS CERTIFICADOS NO TIENEN UN RENDIMIENTO GARANTIZADO, PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO. EL FIDUCIARIO, EL ADMINISTRADOR Y EL INTERMEDIARIO COLOCADOR NO GARANTIZAN NI ASUMEN RESPONSABILIDAD ALGUNA RESPECTO DEL RENDIMIENTO DE LOS CERTIFICADOS.
- LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS TENDRÁN DERECHO A RECIBIR LAS CANTIDADES QUE INTEGREN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR LOS RENDIMIENTOS Y UTILIDADES QUE SE GENEREN DE LAS INVERSIONES, LOS CUALES SON VARIABLES E INCIERTOS.
- EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL APARTADO “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO.
- ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS FONDOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES TEMPORALES. EN CASO QUE DICHAS INVERSIONES TEMPORALES GENEREN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO PARA REALIZAR INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
- AUNQUE EL GRUPO EMPRESARIAL AL QUE PERTENECE EL ADMINISTRADOR CUENTA CON UNA AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO DENTRO Y FUERA DE MÉXICO, EL FIDEICOMISO Y EL ADMINISTRADOR NO TIENEN ANTECEDENTES OPERATIVOS

LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE LOS CERTIFICADOS NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

LOS CERTIFICADOS ESTÁN SUJETOS A LLAMADAS DE CAPITAL.

- ÚNICAMENTE LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS EN LA FECHA DE REGISTRO ESTABLECIDA EN CUALQUIER AVISO DE LLAMADAS DE CAPITAL PODRÁN ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN LA EMISIÓN SUBSECUENTE RESPECTIVA. SI UN TENEDOR NO ACUDE A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y NO PAGA LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN LA EMISIÓN SUBSECUENTE CORRESPONDIENTE, SE VERÁ SUJETO A LA DILUCIÓN PUNITIVA QUE SE DESCRIBE EN EL APARTADO “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. CONTRATOS Y ACUERDOS — 3.1 RESUMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO” DE ESTE PROSPECTO.
- EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PUDIERA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE NEGOCIOS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN ESTE PROSPECTO, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS. ESTE HECHO CONSTITUYE UN RIESGO ADICIONAL A AQUELLOS DERIVADOS DE LAS INVERSIONES QUE REALICE EL FIDEICOMISO QUE SE ESTABLECEN EN EL PLAN DE NEGOCIOS. 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 FIDEICOMISARIO EN SEGUNDO LUGAR, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo el apartado “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo” de este prospecto.

Los Certificados que se describen en este prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2016-032 en el Registro Nacional de Valores (el “RNV”) y son objeto de cotización o listado en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la “BMV”).

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

El presente prospecto podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV y la CNBV [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx), respectivamente, así como en la página de Internet del Administrador [www.mira.mx](http://www.mira.mx) y del Fiduciario [www.cibanco.com](http://www.cibanco.com) y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación CNBV 153/105940/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016

Ciudad de México a 29 de septiembre de 2016

## PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto lo requiera, los términos “el Fideicomiso”, “el Fiduciario” o “la Emisora” hacen referencia a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su carácter de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso y los Vehículos de Inversión (en su caso). Las referencias en el presente prospecto a “nosotros” y “nuestro” son referencias a MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. actuando exclusivamente en su calidad de administrador del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Administración.

### Moneda y otro tipo de información

A menos que se indique lo contrario, la información financiera incluida en el presente prospecto está expresada en pesos, moneda nacional de México. Los términos “Pesos” y “\$” significan pesos, moneda de curso legal en México, y los términos “Dólares” y “EU\$” significan dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos. A menos que se indique lo contrario, las referencias en este prospecto a “billones” de Dólares significan miles de millones de Dólares.

El presente prospecto contiene conversiones de ciertos montos en Pesos a Dólares a los tipos de cambio indicados, simplemente para conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como una garantía de que las cifras en Pesos realmente representan los montos correspondientes en Dólares o hubieran podido convertirse a Dólares a dichos tipos de cambio. Las conversiones de Pesos a Dólares se efectuaron con base en el tipo de cambio que en cada sección de este prospecto se indica.

Los totales en algunas de las tablas incluidas en el presente prospecto pueden ser distintos de la suma de las cifras individuales debido a factores de redondeo.

En el presente prospecto, todas las cifras expresadas en miles, millones o miles de millones de Pesos o Dólares, se suprimen los montos inferiores a mil, un millón o un mil millones, según el caso. Todas las cifras porcentuales están redondeadas al uno por ciento, al décimo de uno por ciento o al centésimo de uno por ciento más próximo, según el caso. Es posible que en algunos casos la suma de las cifras y los porcentajes que aparecen en las tablas incluidas en el presente prospecto no sean igual al total indicado debido a los factores de redondeo y de supresión antes mencionados.

### Datos sobre la Industria y el Mercado

Cierta información contenida en el presente ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos no han sido actualizadas a la fecha. Datos de mercado y otra información estadística utilizada en el presente prospecto se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas, incluyendo: Softec Mexican Housing Overview 2015, Softec, INEGI 2010 Censo, INEGI, CONAPO, CBRE, Cushman Wakefield, JLL, ANTAD, ENIGH 2014, ENIGH 2012, Euromonitor, BANXICO, CANBACK Global Income Distribution Database e información de los proyectos. Si bien creemos que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni el Fideicomiso, ni el Intermediario Colocador, ni el Administrador o cualquiera de sus respectivos miembros del consejo, funcionarios, empleados, miembros, socios, accionistas o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

El análisis de mercado y 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 nuestras estimaciones, que se derivan de la revisión de estudios internos y análisis, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que el Administrador considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque creemos que estas fuentes son fiables, no hemos verificado independientemente la información y no podemos garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que presentamos. Los datos relativos a nuestra industria tienen la intención de proporcionar una orientación general, pero son inherentemente imprecisos. Aunque creemos 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 el presente 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.

## **Declaraciones a Futuro**

El presente prospecto contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de tales declaraciones a futuro incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones sobre los resultados del Fideicomiso, (ii) declaraciones sobre los planes, objetivos o metas, y (iii) las declaraciones de suposiciones subyacentes a tales declaraciones. Palabras tales como "objetivo", "anticipa", "cree", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "guía", "pretende", "podría", "planea", "potencial", "predecir", "busca", "debería", "será" y expresiones similares pretenden identificar declaraciones a futuro, pero no son el medio exclusivo de identificar tales declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones de futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Se advierte a los inversionistas que una serie de factores importantes podrían causar que los resultados reales del Fideicomiso difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en tales declaraciones a futuro.



# ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL.....	1
1.	Glosario de Términos y Definiciones .....	1
2.	Resumen Ejecutivo .....	19
3.	Factores de Riesgo .....	29
4.	Documentos de Carácter Público .....	45
II.	LA OFERTA.....	46
1.	Características de los Valores .....	46
2.	Destino de los Fondos.....	51
3.	Plan de Distribución .....	52
4.	Gastos Relacionados con la Emisión .....	54
5.	Funciones del Representante Común.....	55
6.	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta .....	58
III.	ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	60
1.	Descripción General.....	60
2.	Patrimonio del Fideicomiso .....	64
3.	Contratos y Acuerdos .....	67
3.1	Resumen del Contrato de Fideicomiso .....	67
3.2	Resumen del Contrato de Administración .....	107
3.3	Resumen del Contrato de Desarrollo.....	118
3.4	Resumen del Contrato de Coinversión MIRA .....	123
3.5	Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé .....	127
4.	Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones .....	134
3	Políticas generales de la Emisión y de protección de intereses de los Tenedores .....	138
4	Valuación.....	146
5	Fideicomitentes y Administrador .....	147
6	Fondo Paralelo y Co-Inversionista MIRA .....	148
7	Comisiones, costos y gastos.....	149
8	Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores .....	154
9	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés .....	155
10	Auditor Externo.....	156
IV.	EL ADMINISTRADOR.....	157
1.	Historia y Desarrollo del Administrador .....	157
2.	Descripción del Negocio.....	158
3.	Administradores y Socios.....	161
4.	Estatutos Sociales y Otros Convenios .....	162
5.	Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés .....	165
V.	MIRA (ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE).....	166
VI.	EL MERCADO INMOBILIARIO .....	185
VII.	INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO .....	196
VIII.	CONSIDERACIONES FISCALES.....	197
IX.	PERSONAS RESPONSABLES .....	HF– 1
X.	ANEXOS.....	A – 1
1.	Opinión legal .....	A1 – 1
2.	Acta de Emisión .....	A2 – 1
3.	Título que ampara la Emisión Inicial .....	A3 – 1
4.	Contrato de Fideicomiso .....	A4 – 1
5.	Contrato de Administración .....	A5 – 1
6.	Contrato de Desarrollo .....	A6 – 1

7.	Contrato de Coinversión MIRA .....	A7 – 1
8.	Contrato de Coinversión Ivanhoé.....	A8 – 1
9.	Opinión Fiscal.....	A9 – 1
10.	Cuestionario para Inversionistas .....	A10 – 1
11.	Memorándum del asesor legal de los Tenedores .....	A11 – 1
12.	Ejemplo numérico del pago de Distribuciones a los Tenedores. ....	A12 – 1

*Los anexos forman parte integrante del presente prospecto de colocación*

**“Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada 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 autorizada por el Administrador, el Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Intermediario Colocador”.**

# I. INFORMACIÓN GENERAL

## 1. Glosario de Términos y Definiciones

Los términos que se utilizan en este prospecto con mayúscula inicial y que se relacionan a continuación, tendrán los significados siguientes, que serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos, en el entendido, que los términos utilizados con mayúscula inicial en este prospecto y no definidos expresamente en el mismo, tendrán los significados que se les atribuyen en el “Apéndice A” del Contrato de Fideicomiso, anexo al presente como Anexo 4 y al Contrato de Administración, anexo al presente como Anexo 5:

“**Acta de Emisión**” significa el acta de emisión que el Fiduciario suscriba para la emisión de los Certificados conforme al mecanismo de llamadas de capital.

“**Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Venta de Activos Generadores de Ingresos”.

“**Activos Generadores de Ingresos**” significa cualesquier activos de oficinas, comerciales, hospitalarios, de estacionamiento, de mini-bodegas de almacenamiento o auxiliares para infraestructura, de los cuales el Fideicomiso sea propietario, como parte del desarrollo de proyectos de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales.

“**Activos Generadores de Ingresos Estabilizados**” significa cualquier Activo Generador de Ingresos que haya alcanzado su Ocupación Objetivo y/o su Utilidad Objetivo.

“**Activos Industriales**” significa cualesquier inmueble industrial ubicado en México.

“**Activos Multifamiliares**” significa inmuebles multifamiliares para renta, ubicados en México.

“**Activos Residenciales y Territoriales**” significa cualesquier activos inmobiliarios residenciales y terrenos mantenidos para su venta, que formen parte de proyectos de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto.

“**Administrador**” significa MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., en su capacidad de administrador conforme al Contrato de Administración.

“**Administrador del Fondo Paralelo**” significa MIRA Group L.P. como administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé.

“**Administradores**” significa la referencia conjunta al Administrador y al Administrador del Fondo Paralelo.

“**Afiliada**” significa, respecto de cualquier Persona determinada, cualquier Persona que, directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios, Controle, o sea Controlada por, o se encuentre sujeto al Control común con, la Persona relevante.

“**Aportación Adicional**” significa la cantidad de \$100.00 que transfiere MIRA Cerpi, L.P. al Fiduciario a efecto de ser utilizada de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“**Aportación Inicial**” significa la cantidad de \$100.00 que transfiere el Fideicomitente al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso.

“**Asamblea de Tenedores**” significa la asamblea de los Tenedores que se convoque, reúna y adopte resoluciones en términos de la LMV y la LGTOC.

**“Asamblea Inicial”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Integración del Comité Técnico”*.

**“Asesores Independientes”** significa los asesores independientes que podrán ser contratados por el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico.

**“Asuntos Reservados”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Asuntos Reservados y Requisitos Adicionales”*.

**“Auditor Externo”** significa Deloitte Touche Tohmatsu o cualquier auditor externo sustituto contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado.

**“Autoridad Gubernamental”** significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos (incluyendo las de México, Estados Unidos y de cualquier otro país), o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

**“Aviso de Llamada de Capital”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Llamadas de Capital”*.

**“BC GP”** significa BC MIRA GP, LLC, una compañía de responsabilidad limitada (*limited liability company*) con domicilio en Delaware, en su carácter de socio administrador (*general partner*) de MIRA.

**“BC Multifamily Company”** significa cualesquier fondo de inversión, cuenta administrada, sociedad operadora de inmuebles, u otro tipo similar de vehículo de inversión administrado o patrocinado por Black Creek para invertir en Activos Multifamiliares, incluyendo sin limitar, Gran Ciudad Group, L.P., así como sus sucesores o cesionarios.

**“Black Creek”** significa BC GP y cualquiera de sus Afiliadas.

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

**“Capital Invertido en Otros Activos Restante”** significa un monto equivalente al Monto Solicitado a los Tenedores utilizado para realizar Inversiones (y pagar los Gastos del Fideicomiso y las Comisiones de Transacción; en cada caso, relacionadas con dichas Inversiones) en (1) Activos Residenciales y Territoriales (sin incluir Reinversiones respecto de dichos activos), y (2) Activos Generadores de Ingresos distintos a Activos Generadores de Ingresos Estabilizados; en la medida que dichas Inversiones o Reinversiones no hubieren sido desinvertidas, y continúen siendo mantenidas por el Fideicomiso, al último día del trimestre inmediato anterior a la fecha de pago de la Comisión de Administración.

**“Carta de Cumplimiento”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Llamadas de Capital”*.

**“Causa de Desarrollador”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Desarrollo.

**“Certificados”** significa los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, a ser emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 62, 63, 64 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción IX de la Circular Única y demás disposiciones aplicables.

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

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

“**Co-Inversionista**” significa cada uno del Fideicomiso y el Fondo Paralelo Ivanhoé, individual o conjuntamente, según requiera el contexto.

“**Co-Inversionista MIRA**” significa MIRA Cerpi, L.P.

“**Comisión de Administración**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.2 Resumen del Contrato de Administración – Comisión de Administración*”.

“**Comisiones de Administración Comprometidas**” significa, para cualquier fecha de determinación y cualquier Inversión, el monto ya pagado o que se estime por el Administrador deberá ser pagado en el futuro, de Comisiones de Administración relacionadas con dicha Inversión.

“**Comisiones por Transacción**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.3 Resumen del Contrato de Desarrollo – Contraprestación y Comisiones*”.

“**Comité de Inversión**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Periodo de Inversión y Procedimiento de Aprobación de Inversiones*”.

“**Comité Técnico**” significa el comité técnico del Fideicomiso establecido de conformidad con el artículo 80 de la LIC.

“**Competidor**” significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) cuyas actividades representen, durante cualquier periodo, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que compitan con las actividades del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión o del Administrador y sus Afiliadas, en cada caso, según lo determine el Administrador con base en información pública o información de otro modo obtenida legalmente por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, respecto a dicho Competidor; en el entendido, que (i) no se considerarán “Competidores” a las empresas que califiquen como “administradoras de fondos para el retiro” y “sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro” en los términos de la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro ni a sus empleados o representantes; y (ii) un Tenedor no será considerado como Competidor por el solo hecho de haber adquirido certificados de capital de desarrollo, certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión emitidos por otro fideicomiso emisor.

“**Compromiso MIRA**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – *Compromiso MIRA*”.

“**Contrato de Administración**” significa el contrato de administración a ser celebrado entre el Fiduciario y el Administrador a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial, a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

“**Contrato de Coinversión Ivanhoé**” significa el contrato de coinversión celebrado entre el Fideicomiso y el Fondo Paralelo.

“**Contrato de Coinversión MIRA**” significa el contrato de coinversión celebrado por el Fiduciario, mismo que contiene los términos y condiciones del Compromiso MIRA.

**“Contrato de Colocación”** significa el contrato de colocación celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador para la colocación y la oferta pública de los Certificados.

**“Contrato de Desarrollo”** significa el contrato de desarrollo global celebrado entre el Fiduciario y el Desarrollador, en términos del cual, entre otras cosas, se celebrarán contratos de desarrollo individuales entre dicho Desarrollador y cada Vehículo de Inversión, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

**“Contrato de Desarrollo Individual”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.3 Resumen del Contrato de Desarrollo – Objeto del Contrato de Desarrollo”*.

**“Contrato de Fideicomiso”** significa el contrato de fideicomiso irrevocable CIB/2592, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

**“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% 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.

**“Costos de Adquisición Totales”** significa la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en la adquisición de una Inversión, incluyendo, sin limitar los relacionados con: (a) el precio de venta de cualesquier activos; (b) cualesquier impuestos (incluyendo, sin limitar, impuestos a la transferencia de la propiedad de inmuebles, impuestos al valor agregado, entre otros), gastos notariales, gastos de inscripción o registro, y cualesquier otros gastos transaccionales que resulten aplicables; (c) cualesquier depósitos o pagos opcionales que no sean acreditables al precio de venta; (d) comisiones de intermediación pagados en relación con la adquisición respectiva, y (e) cualesquier gastos incurridos en relación con auditorías legales relacionadas con la adquisición respectiva.

**“Costos de Construcción Totales”** significa la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos laborales, de material, de equipo, condiciones generales, gastos generales y ganancias de contratista, y cualesquier impuestos o comisiones aplicables (incluyendo la Comisión por Administración de Construcción); incurridos en relación con cualesquier trabajos de mejora física, urbanización e infraestructura, así como con cualesquiera trabajos de instalación de mobiliario, mejoras y equipo.

**“Costos de Desarrollo Totales”** significa la suma de todos los montos por concepto de costos y gastos incurridos en el desarrollo de una Inversión, incluyendo, sin limitar los relacionados con: (a) los Costos de Adquisición Totales; (b) los Costos de Construcción Totales; y (c) los Costos Suaves Totales.

**“Costos Suaves Totales”** significa la suma de todos los montos por concepto de (a) costos de diseño e ingeniería; (b) aprobaciones, autorizaciones, concesiones, títulos, licencias, impacto ambiental y permisos; (c) gastos administrativos y generales; (d) impuestos a la propiedad y valoraciones de régimen de propiedad en condominio; (e) seguros; (f) comisiones por mercadotecnia, publicidad o ventas y comisiones por arrendamiento; (g) honorarios y gastos legales; (h) Comisiones por Transacción (excepto la Comisión por Administración de Construcción) ; y (i) gastos financieros relacionados con el desarrollo y/o construcción (incluyendo, sin limitar, intereses del financiamiento, comisiones del financiamiento, gastos del acreditado, la contratación de instrumentos derivados para tasas de interés, entre otros).

**“Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso”** significa cualquier daño efectivamente sufrido por el Patrimonio del Fideicomiso por una cantidad que exceda 5% del Monto Máximo de la Emisión

**“Desarrollador”** significa Serviarroyo, S. de R.L. de C.V.

**“Desinversión”** significa la venta, intercambio, disposición o cualquier otra enajenación que lleve a cabo el Fideicomiso de toda o una parte de una Inversión a cambio de efectivo o una distribución en especie a los Tenedores de toda o una parte de dicha Inversión, según sea permitido conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, incluyendo aquella aplicable a los Tenedores. El Administrador determinará a su entera discreción, si y en qué medida, ha ocurrido una Desinversión cuando exista una reestructura o reciba bienes distintos de efectivo por una venta, intercambio o enajenación.

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

**“Distribución”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Proceso de Distribución”*.

**“Distribución Final”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribución Final y otras Distribuciones”*.

**“Distribución por Desempeño Hipotética”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Venta de Activos Generadores de Ingresos”*.

**“Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados”*.

**“Distribuciones por Desempeño”** significa la suma de las distribuciones entregadas al Fideicomisario en Segundo Lugar descritas en los incisos “Alcance 20/80” y “Split 80/20” del apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribuciones del Monto Distribuible”*.

**“Documentos de la Emisión”** significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el título que documente los Certificados y a todos los anexos de dichos documentos, y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos sean modificados, parcial o totalmente adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

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

**“Emisión”** significa la emisión de los Certificados, conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial y los correspondientes a las Emisiones Subsecuentes.

**“Emisión Inicial”** significa la primera emisión de los Certificados que se lleve a cabo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

**“Emisión Subsecuente”** significa cada emisión de Certificados que tenga lugar con posterioridad a la Emisión Inicial con motivo de una Llamada de Capital, en el entendido que las Emisiones Subsecuentes, junto con la Emisión Inicial, serán por el Monto Máximo de la Emisión.

**“Emisnet”** significa Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores de la BMV.

**“Estados Unidos”** significa los Estados Unidos de América.

**“Estrategia de Inversión”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé – Estrategia de Inversión”*.

**“Evento de Disolución”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Eventos de Disolución”*.

**“Evento de Inhabilitación”** significa, distinto a la remoción y sustitución del Administrador con o sin Causa de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, el concurso mercantil, quiebra, inicio de un procedimiento de liquidación, disolución o terminación del Administrador, incluyendo la presentación de una demanda o solicitud de declaración de concurso mercantil, conforme a cualquier ley de concurso mercantil, quiebra o insolvencia presentada en contra del Administrador, siempre que dicha demanda o solicitud no fuere desestimada dentro de los 120 días naturales siguientes a su presentación.

**“Fecha de Distribución”** significa cada una de las fechas en que se realice una Distribución.

**“Fecha de Emisión Inicial”** significa el Día Hábil en que tenga lugar la Emisión Inicial.

**“Fecha de Emisión Subsecuente”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Llamadas de Capital”*.

**“Fecha de Registro”** significa, respecto de cualquier Fecha de Emisión Subsecuente, la fecha que tenga lugar 3 Días Hábiles antes de dicha Fecha de Emisión Subsecuente o aquella otra fecha especificada en cualquier Aviso de Llamada de Capital en la cual se determinarán aquellos Tenedores que deben pagar el Monto Adicional Requerido de que se trate.

**“Fecha de Venta Hipotética”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Venta de Activos Generadores de Ingresos”*.

**“Fecha de Venta Hipotética Final”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Venta de Activos Generadores de Ingresos”*.

**“Fecha Ex-Derecho”** significa, respecto de cualquier Fecha de Registro, la fecha que tenga lugar 2 Días Hábiles antes de dicha Fecha de Registro.

**“Fecha Límite de Suscripción”** significa, respecto de cualquier Fecha de Registro, el Día Hábil inmediato siguiente a dicha Fecha de Registro.

**“Fideicomisario en Segundo Lugar”** significa MIRA Cerpi, L.P. en su capacidad de fideicomisario en segundo lugar conforme al Contrato de Fideicomiso.

**“Fideicomiso”** significa el fideicomiso constituido por medio del Contrato de Fideicomiso.

**“Fideicomitente”** significa MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., en su capacidad de fideicomitente conforme al Contrato de Fideicomiso.

**“Fiduciario”** significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su capacidad de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

**“FIM Dos”** significa Fondo IC MIRA Dos, S. de R.L. de C.V.

**“Fines del Fideicomiso”** tiene el significado que se le atribuye en el apartado “Fines del Fideicomiso” de la sección *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”*.

**“Fondo Abierto”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Estrategia de Liquidez”*.



**“Fondo Paralelo”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Fondo Paralelo”*.

**“Fondo Paralelo Ivanhoé”** significa IC-MIRA CERPI Income Producing, L.P.

**“Funcionarios Clave”** significa Javier Barrios, y Juan Carlos Ostos, y cualquier otra persona que la Asamblea de Tenedores apruebe que se incorpore como Funcionario Clave, según los mismos puedan ser reemplazados conforme a la Sección 3.3 del Contrato de Administración.

**“Gastos de Emisión”** significa todos los gastos legales, contables, de trámites y otras erogaciones relacionadas con el establecimiento y creación del Fideicomiso, así como la promoción y oferta pública de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos; (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV; (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del título que evidencia los Certificados de la Emisión Inicial; (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados en la Emisión Inicial; (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial; (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación; (vii) gastos legales incurridos por el Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso; (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; (ix) cualquier gasto y costo incurrido por la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias; (x) viáticos, costos de impresión y otras cantidades similares, pero excluyendo gastos de entretenimiento; y (xi) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

**“Gastos de Inversiones No Viables”** significa cualesquier comisiones y gastos, del Fideicomiso, según se asignen de manera razonable al Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, incurridos (i) en el desarrollo, negociación y estructuración de una posible Inversión que finalmente no se hubiere llevado a cabo, incluyendo, viáticos y gastos incurridos en relación con lo anterior (incluyendo costos y gastos de hospedaje, comidas, gastos relacionados con la participación en asociaciones industriales, conferencias o juntas similares con fines de evaluar potenciales oportunidades de Inversión, desarrollar ideas de Inversión, y para identificar temas y tendencias en industrias, sectores o geografías, incluyendo el costo de vuelos no comerciales que serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto que hubiere sido pagado por viajes en clase ejecutiva considerando tarifas comparables de aerolíneas comerciales), cualquier depósito o anticipos de efectivo u otros activos que se pierdan en relación con, o montos pagados como penalidad por no consumir, una Inversión que finalmente no sea realizada; y (ii) en relación con auditorías y otras actividades que lleve a cabo el Administrador, sus Afiliadas y sus profesionales de inversión, en relación con sus actividades de inversión, incluyendo la procuración, desarrollo, implementación y mantenimiento de tecnologías de la información, servicios de datos y servicios recibidos bajo licencia, publicaciones, materiales, equipo y servicios de investigación, *software* y *hardware* de computación y equipo electrónico, y la realización de investigación relacionada con información y tendencia de inversiones, industrias, sectores, geografías, mercados relevantes y geopolítica, incluyendo *software* para el análisis de riesgos, en cada caso, incluyendo cualesquier comisiones, costos y gastos análogos a los incluidos en la definición de Gastos del Fideicomiso. En la determinación de los montos de Gastos de Inversiones No Viables que serán pagaderos por el Fideicomiso y el Fondo Paralelo en caso que el mismo participe conjuntamente en dicha inversión con el Fideicomiso, la distribución de dichos gastos se hará en función de los porcentajes previstos en el Anexo “A” del Contrato de Coinversión Ivanhoé; salvo que para la inversión de que se trate la expectativa del Administrador hubiese sido fondearla con porcentajes diferentes, en cuyo caso el Administrador tomará en cuenta todos aquellos factores que considere apropiados, incluyendo, por ejemplo, el capital comprometido o capital disponible del Fideicomiso y el Fondo Paralelo, el capital invertido históricamente o que esté invertido en inversiones similares, así como el porcentaje de inversiones similares en las que históricamente ha participado el Fideicomiso o el Fondo Paralelo.

**“Gastos del Fideicomiso”** significa los gastos y costos relacionados con la operación del Fideicomiso después de la Fecha de Emisión Inicial y excluyendo los Gastos de Emisión, incluyendo:

- gastos, comisiones y costos de cualesquier abogados externos, contadores u auditores (incluyendo gastos del Auditor Externo y del Contador del Fideicomiso), proveeduría de precios, expertos valuadores, consultores, administradores, custodios, fiduciarios y otros servicios similares prestados por externos, relacionados con el Fideicomiso y sus Inversiones, incluyendo otros gastos y costos relacionados con la valuación de cualquier activo o pasivo del Fideicomiso;
- todos los gastos, comisiones y costos incurridos por el Fideicomiso en relación con la identificación e investigación (incluyendo auditorías), evaluación, estructuración, consumación, tenencia, monitoreo y venta de una Inversión potencial o actual, incluyendo (i) honorarios y comisiones por intermediación, cruce y liquidación, comisiones de bancos de inversión, comisiones pagaderas a bancos, así como comisiones de colocación, sindicación, venta y estructuración; (ii) viáticos (incluyendo costos y gastos de hospedaje, comidas, gastos relacionados con la participación en asociaciones industriales, conferencias o juntas similares con fines de evaluar potenciales oportunidades de Inversión (incluyendo el costo de vuelos no comerciales que serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto que hubiere sido pagado por viajes en clase ejecutiva considerando tarifas comparables de aerolíneas comerciales)); (iii) costos incurridos en relación con la administración del portafolio y riesgos, incluyendo operaciones de cobertura y gastos relacionados; y (d) costos y gastos de entidades a través de las cuales el Fideicomiso invierte, incluyendo, sin limitación, los Vehículos de Inversión;
- cualesquier impuestos (incluyendo IVA), o cualesquier pagos a entidades gubernamentales determinado en contra de Fideicomiso, así como todos los gastos incurridos en relación con auditorías, investigación, negociación o revisión fiscal del Fideicomiso;
- comisiones, gastos y costos incurridos en relación con cualquier auditoría, revisión, investigación o cualquier otro procedimiento llevado a cabo por una autoridad fiscal, o incurridos en relación con cualquier investigación o procedimiento gubernamental, en cada caso que involucre o de cualquier otra forma sea aplicable al Fideicomiso;
- gastos del Comité Técnico y sus sesiones, miembros y observadores (incluyendo costos y gastos de hospedaje, comida y comisiones gastos y costos de cualquier asesor legal u otro que contratado por, o por instrucciones y para el beneficio del Comité Técnico);
- comisiones, gastos y costos relacionados con la celebración de una Asamblea de Tenedores;
- comisiones, gastos y costos incurridos en relación con el cumplimiento legal o regulatorio (incluyendo la parte proporcional de personal interno, con base en las horas trabajadas en los asuntos relacionados con el Fideicomiso) de disposiciones federales, estatales o locales, así como cualquier otras leyes o regulación aplicable a las actividades del Fideicomiso;
- comisiones, gastos y costos relacionados con la administración del Fideicomiso y sus activos, incluyendo costos y gastos incurridos en relación con las Llamadas de Capital y respecto de las Distribuciones a los Tenedores, actividades relacionadas con la planeación financiera y tesorería, la preparación y presentación de los estados financieros del Fideicomiso, declaraciones fiscales, avisos de Llamadas de Capital y/o de Distribuciones así como otros reportes y notificaciones, y aquellos incurridos respecto de información requerida o solicitada, así como gastos de auditoría relacionados (incluyendo los gastos de cualquier administrador tercero que proporcione servicios administrativos y de contabilidad al Fideicomiso) e incluyendo comisiones, gastos y costos incurridos en relación con el otorgamiento de acceso a dichos reportes e información (incluyendo a través de páginas de internet u otros portales) y gastos operativos, secretariales o de envío relacionados (incluyendo tecnología y otros apoyos administrativos, así como la parte proporcional de compensación y gastos generales);
- principal, intereses, comisiones, gastos, recargos y costos relacionados con préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o a la negociación y establecimiento de líneas de crédito, apoyos de crédito u otros acuerdos de financiamiento y garantía;

- comisiones, gastos y costos relacionados con la implementación de la dilución punitiva para aquellos casos en que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados emitidos en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital;
- comisiones, gastos y costos incurridos en relación con, cualquier modificación total, parcial o adición a, el monitoreo del cumplimiento con, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo y otros Documentos de la Emisión u otros documentos relacionados con el Fideicomiso (incluyendo costos y gastos relacionados con la obtención de consentimientos, dispensas o solicitud de reconocimientos similares, así como la preparación de listas de control y otros documentos similares relacionados con el seguimiento del nivel de cumplimiento);
- comisiones, gastos y costos relacionados con la procuración, desarrollo, implementación o mantenimiento de tecnologías de la información, servicios de datos y servicios recibidos bajo licencia, publicaciones, materiales, equipo y servicios de investigación, software y hardware de computación así como otros equipos electrónicos utilizado en relación con las operaciones, administración e inversiones del Fideicomiso o que de cualquier otro modo fueren utilizadas en la prestación de servicios al Fideicomiso;
- primas y comisiones pagadas por seguros contratados para el beneficio de, o asignados al Fideicomiso, (incluyendo coberturas por errores y omisiones de directores y funcionarios o cualquier cobertura similar, así como pólizas que cubran responsabilidad incurrida en relación con las actividades llevadas a cabo por, o en beneficio del Fideicomiso);
- gastos relacionados con cualquier litigio presente o futuro o cualquier otra disputa relacionada con el Fideicomiso o cualquier Inversión presente o potencial (incluyendo gastos incurridos en relación con la investigación, procesamiento, defensa, juicio o convenio extrajudicial relacionado con un litigio) y otros gastos extraordinarios relacionados con el Fideicomiso o dichas Inversiones (incluyendo comisiones, costos y gastos clasificados como gastos extraordinarios), excluyendo, para evitar cualquier duda, cualquier gasto respecto del cual una persona indemnizada no sería elegible a recibir una indemnización conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración;
- comisiones, gastos y costos que deban ser incurridos conforme a, o que estuvieren relacionados con, las obligaciones de indemnización del Fideicomiso establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo;
- comisiones, gastos y costos incurridos en relación con la terminación, venta final, liquidación y disolución del Fideicomiso;
- Gastos de Inversiones No Viabiles;
- los honorarios del Representante Común y del Fiduciario;
- los gastos necesarios para mantener el registro y el listado de los Certificados en el RNV y la BMV;
- cualquier gasto incurrido derivado del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso;
- cualquier gasto incurrido por el Fiduciario o el Representante Común, conforme al Contrato de Fideicomiso;
- cualquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico, en su caso;
- cualesquier gastos y costos derivados del mecanismo de Llamadas de Capital y las emisiones adicionales de Certificados conforme a una Emisión Adicional (incluyendo gastos y costos relacionados con la actualización ante la CNBV); y

- cualquier otro gasto y costo incurrido por el Fideicomiso, el Administrador o sus Afiliadas en relación con los negocios u operación del Fideicomiso y sus inversiones (excluyendo, para evitar dudas, gastos y costos del Administrador o sus Afiliadas respecto de su operación interna, tales como renta, nómina, y asesores internos),

en el entendido, que el término “Gastos del Fideicomiso” no incluye la Comisión de Administración, las Comisiones por Transacción, las Distribuciones por Desempeño, la Reserva para Gastos de Asesoría o montos pagados en relación con la contratación de Asesores Independientes con montos de la Reserva para Gastos de Asesoría.

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

“**Ingresos Brutos Efectivos**” significa la suma de todos los montos por concepto de ingresos por arrendamiento efectivos, así como cualesquier otros ingresos (incluyendo, sin limitar, ingresos por cargos de mantenimiento por áreas comunes (*common area maintenance fees*), ingresos por estacionamiento, ingresos por publicidad, entre otros) y reembolsos; menos arrendamiento a título gratuito y pérdidas por cuentas incobrables.

“**Ingresos Corrientes**” significa cualesquier ingresos en efectivo por una Inversión distintos a Ingresos por Desinversión, netos de Gastos del Fideicomiso y reservas constituidas para dichos efectos con montos retenidos de dichos ingresos.

“**Ingresos por Desinversión**” significa cualquier contraprestación recibida por el Fideicomiso por la Desinversión de una Inversión, o una porción de la misma, neto de Gastos de Fideicomiso y reservas constituidas para dichos efectos, que sean retenidos de dichos ingresos, según sean determinados por el Administrador a su entera discreción, y que podrá incluir el valor razonable de mercado (*fair market value*) de valores pagados como contraprestación en especie, en la medida que fuere permitido por la Ley Aplicable.

“**Ingresos por Inversión**” significa la referencia conjunta a Ingresos Corrientes y a los Ingresos por Desinversión.

“**Inmueble Urbano Comercial**” significa un desarrollo inmobiliario ubicado en una zona urbana en México, compuesto por activos inmobiliarios comerciales y/o de oficinas de calidad institucional, en el entendido que los inmuebles cuya construcción ha sido terminada no serán considerados como Inmuebles Urbanos Comerciales.

“**Inmueble Urbano de Uso Mixto**” significa un desarrollo inmobiliario de comunidad integrado, ubicado en una zona urbana en México, compuesto por activos inmobiliarios comerciales y/o de oficinas de calidad institucional, y (a) por cualesquiera de los siguientes tipos de activos inmobiliarios adicionales: (i) hospitalarios; (ii) residenciales para venta (incluyendo, sin limitar, casas-habitación individuales y unidades en condominio); (iii) de estacionamiento, (iv) mini-bodegas, (v) terrenos mantenidos para su venta (incluyendo, sin limitar, áreas comúnmente denominadas como *development pads* o *pad sites*); y (b) activos auxiliares para infraestructura directamente relacionados al desarrollo inmobiliario correspondiente, de haberlos, en el entendido que los inmuebles cuya construcción ha sido terminada no serán considerados como Inmuebles Urbanos de Uso Mixto.

“**Inmuebles Urbanos**” significa cualquier activo inmobiliario de uso residencial para venta, comercial, oficinas u hospitalarios, ya sea aislado (*stand-alone*) o dentro de un desarrollo inmobiliario de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto.

“**Intermediario Colocador**” significa Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México.

“**Instrucción para Llamada de Capital**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Llamadas de Capital”.

**“Inversión de Seguimiento”** significa cualquier Inversión adicional realizada una vez transcurrido o terminado el Periodo de Inversión, pero autorizada antes de que dicho periodo transcurra o termine, que esté relacionada con una Inversión existente y mantenida por el Fideicomiso previo a la conclusión del Periodo de Inversión, incluyendo Inversiones que se realicen conforme a compromisos de fondeo futuros del Fideicomiso, o el ejercicio del Fideicomiso de cualquier opción u otros derechos relacionados con aquellas, excluyendo cualquier Inversión Previamente Acordada.

**“Inversión Previamente Acordada”** significa cualquier Inversión realizada una vez transcurrido o terminado el Periodo de Inversión, respecto de la cual, en o antes de la terminación del Periodo de Inversión, el Fideicomiso (o el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas en nombre del Fideicomiso) ha celebrado una carta de intención, contrato o cualquier compromiso legalmente vinculante (incluyendo cualquier compromiso por escrito de contribuir fondos a cualquier Vehículo de Inversión) de llevar a cabo dicha Inversión, en el entendido, que dicha Inversión deberá llevarse a cabo a más tardar dentro de los 18 meses siguientes a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión.

**“Inversiones”** significa, de forma directa o indirecta, adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales ubicados en México de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (o sin ajustarse a dichas Políticas de Inversión del Fideicomiso, cuando cuente con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), incluyendo, sin limitación (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, el cual se podrá otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital.

**“Inversiones Temporales”** significa (1) valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) incluyendo aquellos cuyo vencimiento no sea mayor a 360 días, denominados tanto en Pesos como en otras divisas, emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México; (2) instrumentos de deuda bancaria (incluyendo sin limitar, certificados de depósito y bonos bancarios) que sean emitidos por instituciones de crédito con la calificación de crédito más alta de corto plazo en escala nacional cuyo vencimiento no sea posterior a la fecha en que ocurra el Término Final del Fondo; (3) valores e instrumentos (en directo o a través de reportos) emitidos o garantizados por el Gobierno Federal de México inscritos en el RNV cuyo vencimiento sea menor o igual a 360 días; (4) “trackers” o “ETF” referenciados a instrumentos de deuda gubernamentales nacionales, y valores de deuda gubernamentales nacionales denominados en dólares que cumplan con el Régimen de Inversión aplicable a los Tenedores; y (5) aquellas otras inversiones que sean específicamente aprobadas por el Comité Técnico como Asunto Reservado. A falta de instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario deberá invertir cualesquier cantidades en Pesos depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en reportos o papel bancario a 1 día; en el entendido, que no tendrá obligación de hacer inversiones respecto de cualesquier cantidades en Dólares depositadas en las Cuentas del Fideicomiso.

**“ISR”** significa el Impuesto sobre la Renta.

**“IVA”** significa el Impuesto al Valor Agregado y otros impuestos y contribuciones similares que sean aplicables y/o que sean sustituidas y/o complementadas en cualquier momento.

**“Ivanhoé”** significa Ivanhoé Cambridge Inc., o cualquiera de sus Afiliadas o entidades que forman parte de su grupo.

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

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

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

“**LIC**” significa la Ley de Instituciones de Crédito según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

“**Límite de Liberación**” significa, en la medida en que (a) el Valor Neto de Capital del Portafolio, al último día de cualesquier Periodo de Incentivo subsecuente, *más* el monto de cualquier distribución realizada previamente por el Fideicomiso en relación con los Activos Generadores de Ingresos del Fideicomiso durante dicho Periodo de Incentivo subsecuente (excluyendo el monto de cualquier Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados efectivamente pagada al Fideicomisario en Segundo Lugar durante dicho Periodo de Incentivo subsecuente), sea igual, o superior, a (b) el Valor Neto de Capital del Portafolio, al primer día de dicho Periodo de Incentivo subsecuente.

“**Líneas de Crédito**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Apalancamiento*”.

“**Lineamientos de Apalancamiento**” significa los lineamientos en virtud de los cuales (i) el endeudamiento acumulado del Fideicomiso y la participación *prorrata* del Fideicomiso en el endeudamiento de sus Vehículos de Inversión, no deberá exceder 65% del valor de mercado (*fair market value*) de todas las Inversiones; y (ii) que el endeudamiento incurrido por cualquiera de los Vehículos de Inversión en relación con una Inversión en particular, no deberá exceder 75% del valor de mercado (*fair market value*) de dicha Inversión.

“**Líneas de Financiamiento**” significa los endeudamientos en que incurran los Vehículos de Inversión en relación con una Inversión en particular.

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

“**Llamada de Capital**” significa cada uno de los requerimientos que el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones del Administrador, realice a los Tenedores para que estos últimos aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

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

“**México**” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“**Miembro Independiente**” significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente.

“**MIRA**” significa MIRA Group L.P., junto con sus sucesores o cesionarios.

“**Monto Adicional Requerido**” significa el monto total, en Pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de cada Llamada de Capital, el cual no podrá ser superior, junto con el Monto Inicial de la Emisión y todos los Montos Adicionales Requeridos anteriores, al Monto Máximo de la Emisión, y una descripción general del destino que se dará a los recursos respectivos.

“**Monto Asignado para Inversión**” significa, para cualquier fecha de determinación, una cantidad equivalente a (1) el monto total que haya sido invertido en, o comprometido por el Fideicomiso para, o reservado o contabilizado por el Administrador de buena fe para, o llamado para llevar a cabo Inversiones específicas (incluyendo Inversiones de Seguimiento e Inversiones Previamente Acordadas), incluyendo el pago de las Comisiones de Transacción, los Gastos del Fideicomiso, las Comisiones de Administración Comprometidas, o el fondeo de obligaciones contingentes; en cada caso, relacionadas con dichas Inversiones; más (2) el monto equivalente al Monto Solicitado a los Tenedores utilizado para pagar Gastos de Emisión.

**“Monto de Creación de Valor”** significa el monto en que (i) el Valor Neto de Capital del Portafolio, al final del Periodo de Incentivo aplicable, *más* el monto de cualquier distribución realizada previamente por el Fideicomiso en relación con los Activos Generadores de Ingresos del Fideicomiso (incluyendo el monto de cualquier Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados) desde la Fecha de Venta Hipotética Final, *exceda* (ii) el Monto de Desempeño Objetivo, al final de dicho Periodo de Incentivo.

**“Monto de Desempeño Objetivo”** significa, para cualquier fecha de cálculo, la suma acumulada de todos los Recursos Hipotéticos de Liquidación hipotéticamente distribuidos conforme a las Ventas Hipotéticas, más la cantidad que resulte de incrementarlos por una tasa de retorno de 7.5% anual, compuesta, desde cada una de las Fechas de Venta Hipotética y hasta dicha fecha de cálculo. En caso que algún Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso sea vendido, la suma acumulada de todos los Recursos Hipotéticos de Liquidación será disminuida por los Recursos Hipotéticos de Liquidación de dicho activo (o el monto neto recibido por dicha venta, si éste es menor), pero tomando en consideración cualquier retorno devengado sobre el mismo conforme a esta definición de Monto de Desempeño Objetivo antes de la fecha de distribución de dichos recursos de venta.

**“Monto Distribuible”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Procesos de Distribución”*.

**“Monto Inicial de la Emisión”** significa \$799,999,900.00.

**“Monto Máximo de la Emisión”** significa \$3,999,999,500.00; en el entendido, que el Monto Máximo de la Emisión podrá ser ampliado cuando se efectuó una reapertura de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y será reducido por aquellas cantidades que el Fiduciario haya requerido a los Tenedores en cualquier Llamada de Capital y que no hayan sido aportadas al Fideicomiso.

**“Monto Máximo de la Emisión No Asignado”** significa, para cualquier fecha de determinación, una cantidad equivalente a (i) el Monto Máximo de la Emisión a dicha fecha, menos (ii) el Monto Asignado para Inversión a dicha fecha.

**“Monto Retenido”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados”*.

**“Monto Solicitado a los Tenedores”** significa la suma de (a) las cantidades del Monto Inicial de la Emisión que haya sido efectivamente transferidas de la Cuenta General que para realizar Pagos del Fideicomiso, cantidades que formarán parte del “Monto Solicitado a los Tenedores” en la fecha en que hayan sido utilizadas para realizar dichos Pagos del Fideicomiso; y (b) la totalidad de las cantidades aportadas por los Tenedores conforme a las Llamadas de Capital, cantidades que formarán parte del “Monto Solicitado a los Tenedores” en la fecha en que hayan sido aportadas por los Tenedores; en el entendido que cualquier cantidad recibida en una Llamada de Capital (1) que no sea utilizada para el propósito señalado en el aviso respectivo y que sea devuelta a los Tenedores dentro de los 45 días naturales siguientes a la fecha en que fueron depositadas, en la Cuenta General, o (2) que sea utilice para hacer cualquiera de los pagos de la Secciones 9.10 al Fideicomisario en Segundo Lugar; no deberá ser considerada como parte del “Monto Solicitado a los Tenedores”.

**“Ocupación Objetivo”** significa, respecto de cualquier Activo Generador de Ingresos propiedad del Fideicomiso, el porcentaje de ocupación mínima que se haya establecido en los documentos en virtud de los cuales se autorizó la Inversión en dicho Activo Generador de Ingresos para ser considerado como estabilizado.

**“Otro Fondo MIRA”** significa cualquier fondo, vehículo de inversión o instrumento de inversión asesorado, sub-asesorado, administrado o promovido por MIRA o una de sus Afiliadas, incluyendo, sin limitación, Black Creek Mexico Residential Fund, L.P., IC-MIRA Property Investments, L.P., así como cualesquier cuentas o vehículos propios de MIRA, pero excluyendo al Fideicomiso y los Vehículos de Inversión relacionados con éste.

**“Pagos del Fideicomiso”** significa los siguientes usos para los cuales se podrá destinar el Patrimonio del Fideicomiso: (a) pagos relacionados con Inversiones, Inversiones de Seguimiento, Inversiones Previamente Acordadas; (b) pagar Gastos de Emisión y Gastos del Fideicomiso; (c) pagar la Comisión de Administración; (d) pagar las Comisiones por Transacción, (e) pagar cualquier endeudamiento incurrido por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión; y (f) cualquier otro pago que deba llevarse a cabo conforme al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo.

**“Parte Receptora”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé – Inversiones a Largo Plazo”*.

**“Parte Vendedora”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé – Inversiones a Largo Plazo”*.

**“Patrimonio del Fideicomiso”** significa conjuntamente: (i) la Aportación Inicial; (ii) la Aportación Adicional; (iii) el Monto Inicial de la Emisión; (iv) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión; (v) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos; (vi) cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones en cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (vii) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos); (viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión; (ix) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o de una desinversión de las mismas; (x) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (xi) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales; (xii) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y (xiii) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de este apartado incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

**“Periodo de Cura”** significa el periodo que iniciará el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente y que terminará el 5º Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente con el que cuenta cualquier Tenedor Registrado que no hubiere efectuado el pago al que esté obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente, para subsanar dicho incumplimiento.

**“Periodo de Exclusividad”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Flujo de Oportunidades de Inversión”*.

**“Periodo de Incentivo”** significa (i) el periodo que comienza en la Fecha de Venta Hipotética Final y que termina en la fecha en que se cumpla el aniversario de 12 meses de la misma, y (ii) en adelante, cada periodo de 12 meses que comienza en el día siguiente a aquel en que haya terminado el Periodo de Incentivo anterior; en el entendido que en la fecha en que el Administrador sea removido o renuncie en términos del Contrato de Administración será la fecha en que termine el último Periodo de Incentivo y la última Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados será calculada a dicha fecha.

**“Periodo de Inversión”** significa el periodo de inversión del Fideicomiso que será de 4 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.



**“Persona”** significa cualquier persona o entidad, fideicomiso, coinversión, sociedad, compañía, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.

**“Persona Cubierta del Administrador”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Sección 4.1 del Contrato de Administración.

**“Persona Indemnizada”** significa cada uno del Administrador y sus respectivas Afiliadas, o cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente y asesor legal de cualquiera de ellos, y cada miembro del Comité Técnico designado por el Administrador.

**“Persona Independiente”** significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV respecto de las entidades en las que se hagan Inversiones, el Fideicomitente, el Fondo Paralelo, el Administrador o a quien se encomienden dichas funciones.

**“Persona Permitida”** significa sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, aseguradoras mexicanas e instituciones bancarias mexicanas.

**“Persona Relacionada”** significa, respecto de cualquier Persona (dicha Persona, la “Persona de Referencia”), cualquier otra Persona se ubiquen en alguno de los supuestos siguientes:

(a) Las Personas que controlen o tengan influencia significativa en una persona moral que forme parte del grupo empresarial o consorcio al que la Persona de Referencia pertenezca, así como los consejeros o administradores y los directivos relevantes de las integrantes de dicho grupo o consorcio.

(b) Las Personas que tengan poder de mando (según se define en la LMV) en una persona moral que forme parte de un grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la Persona de Referencia.

(c) El cónyuge, la concubina o el concubinario y las personas físicas que tengan parentesco por consanguinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que se ubiquen en alguno de los supuestos señalados en los incisos (a) y (b) anteriores, así como los socios y copropietarios de las personas físicas mencionadas en dichos incisos con los que mantengan relaciones de negocios.

(d) Las personas morales que sean parte del grupo empresarial o consorcio al que pertenezca la Persona de Referencia.

(e) Las personas morales sobre las cuales alguna de las personas a que se refieren los incisos (a) a (c) anteriores, ejerzan el Control o influencia significativa (según se define en la LMV).

**“Personal”** significa cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común.

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

**“Política de Operaciones con Personas Relacionadas”** significa las operaciones descritas en el Anexo “G” del Contrato de Fideicomiso.

**“Políticas de Inversión del Fideicomiso”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Políticas de Inversión del Fideicomiso”*.

**“Porcentaje Inicial de Inversión”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé – Fondeo del Proyecto de Inversión”*.

**“Precio de Venta de Residencia Bruto”** significa el precio de venta bruto de cualquier activo residencial (incluyendo, sin limitar, una unidad en condominio, una vivienda unifamiliar, un lote unifamiliar, entre otros); más cualesquier otro ingreso (incluyendo, sin limitar, primas, mejoras opcionales, estacionamiento, bodegas),

interés financiero del vendedor, o reembolso atribuible a dicha venta, así como cualquier otro gasto de cierre que hubiera sido cubierto previamente por el vendedor, pérdidas por cobranza, u otros gastos transaccionales, sin tomar en cuenta ninguna deducción o descuento.

**“Precio de Venta de Terreno Bruto”** significa el precio de venta bruto de cualquier inventario de terrenos; más cualesquier otro ingreso, interés financiero del vendedor, o reembolso atribuible a dicha venta, así como cualquier otro gasto de cierre que hubiera sido cubierto previamente por el vendedor, pérdidas por cobranza, u otros gastos transaccionales, sin tomar en cuenta ninguna deducción o descuento.

**“Precio Hipotético de Venta”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Venta de Activos Generadores de Ingresos”*.

**“Precio por Certificado”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Emisión de Certificados”*.

**“Proyecto de Inversión”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé – Oportunidades de Inversión”*.

**“Recursos Hipotéticos de Liquidación”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Venta de Activos Generadores de Ingresos”*.

**“Régimen de Inversión”** significa la referencia conjunta a las reglas previstas en los Documentos de la Emisión para que el Fiduciario realice Inversiones.

**“Reglamento de la BMV”** significa el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

**“Reglamento de la CCI”** significa el Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio Internacional.

**“Reinversión”** significa la utilización de los montos que sean transferidos de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversiones para Pagos del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, para efectos de llevar a cabo Inversiones.

**“Reporte Anual”** significa el reporte que deberá preparar el Fiduciario en los términos del Anexo N Bis 5 de la Circular Única

**“Representante Común”** significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier persona que sustituya dicho representante común de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

**“Retorno Preferente”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribuciones del Monto Disponible”*.

**“Reserva para Gastos de Asesoría”** significa la reserva que se constituirá a partir de montos depositados en la Cuenta General, para pagar cualesquier honorarios, costos y gastos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes que llegue a contratar el Fiduciario, previa aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, la cual tendrá hasta un monto máximo de \$10,000,000.00.

**“Reserva Territorial”** significa una inversión en uno o más inmuebles, destinados para desarrollo futuro de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto o Inmuebles Urbanos Comerciales respecto de los cuales (a) la construcción de mejoras materiales relacionadas a dichos Inmuebles Urbanos de Uso Mixto o Inmuebles Urbanos Comerciales no se espera que comience durante los 4 años siguientes a la adquisición de los

mismos; o (b) los permisos y/o zonificación no permiten el desarrollo inmediato de los mismos conforme al uso previsto para dichos inmuebles.

“**RNV**” significa el Registro Nacional de Valores.

“**Servicios de Administración**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.2 Resumen del Contrato de Administración– Servicios del Administrador*”.

“**Servicios de Desarrollo**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.3 Resumen del Contrato de Desarrollo – Objeto del Contrato de Desarrollo*”.

“**Socios MIRA**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Compromiso MIRA*”.

“**STIV-2**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Circular Única de Emisoras.

“**Tasa de Retorno Preferente**” significa la tasa interna de retorno anual, calculada en Pesos, de 9%.

“**Tenedor**” significa cada tenedor de los Certificados.

“**Tenedor Registrado**” significa cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a cada Llamada de Capital sea titular de Certificados en términos de la Ley Aplicable, sin dar efectos, respecto de cada Llamada de Capital, a las transferencias realizadas con posterioridad a dicha Fecha de Registro.

“**Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo**” significa el día que sea el aniversario número 15 de la Fecha de Emisión Inicial.

“**Término Final del Fondo**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Vigencia del Fideicomiso*”.

“**Términos Más Favorables**” significa términos relacionados con los porcentajes utilizados para calcular (a) la Comisión de Administración; (b) las Comisiones por Transacción; (c) la Tasa de Retorno Preferente; y (d) las Distribuciones por Desempeño, y que se ofrezcan antes, en, en o después de la fecha del Contrato de Fideicomiso, al inversionista del Fondo Paralelo, siempre y cuando puedan ser comparados con los términos correlativos contenidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, y que sean más favorables en cualquier aspecto de importancia que los términos ofrecidos a los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo.

“**TIIE Aplicable**” significa respecto de cualquier Periodo de Cura, la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 días (o en su defecto al plazo que más se aproxime a dicho plazo) que sea publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el Día Hábil inmediato anterior al inicio de dicho Periodo de Cura. En caso que la TIIE a plazo de 28 días deje de existir o publicarse, se utilizará la tasa que el Banco de México dé a conocer como tasa sustituta de la TIIE a plazo de 28 días.

“**Transferencia Post-Estabilización**” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.5 Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé – Inversiones a Largo Plazo*”.

“**Utilidad Objetivo**” significa, respecto de cualquier Activo Generador de Ingresos propiedad del Fideicomiso, el monto mínimo de utilidad neta operativa anual que se haya establecido en los documentos en virtud de los cuales se autorizó la Inversión en dicho Activo Generador de Ingresos para ser considerado como estabilizado.

**“Valor Neto”** significa, para cualquier fecha de determinación y respecto de cualquier activo en particular, un monto equivalente a (i) el valor total avalúo de dicho activo a dicha fecha, *menos* (ii) el saldo principal insoluto de cualquier pasivo contratado para financiar dicho activo a dicha fecha.

**“Valor Neto de Capital del Portafolio”** significa, para cada Periodo de Incentivo (a) el monto total agregado de avalúo de los Activos Generadores de Ingresos del Fideicomiso, *más* el valor en libros de cualquier otro activo propiedad del Fideicomiso; (b) *menos* el valor en libros de cualesquiera obligaciones de pago del Fideicomiso, al último día de dicho Periodo de Incentivo.

**“Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados Restantes”** significa un monto equivalente al Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados, de acuerdo a la última valuación realizada por el Valuador Independiente; en la medida que dichos Activos Generadores de Ingresos Estabilizados (i) cumplan con la definición de “Activos Generadores de Ingresos Estabilizados”; y (ii) no hubieren sido desinvertidos y continúen siendo mantenidas por el Fideicomiso; en cada caso, al último día del trimestre inmediato anterior a la fecha de pago de la Comisión de Administración.

**“Valuador Independiente”** significa la persona propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico, a ser contratada por el Fiduciario como valuador independiente.

**“Valuador Inmobiliario”** significa la persona propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico, a ser contratada por el Fiduciario como valuador independiente.

**“Vehículo de Inversión”** significa cualquier sociedad, fideicomiso, asociación limitada u cualquier otro vehículo de propósito especial, a través del cual se llevarán a cabo directa o indirectamente las Inversiones, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

**“Venta de Disolución”** significa todas las ventas y liquidaciones realizadas por o en beneficio del Fideicomiso, de sus activos en relación con o en anticipación de la terminación del Fideicomiso.

**“Venta Hipotética”** tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el apartado **“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Venta de Activos Generadores de Ingresos”**.

## 2. Resumen Ejecutivo

*El siguiente resumen ejecutivo destaca información seleccionada del presente prospecto y puede no contener toda la información que es importante para usted. Para una comprensión más completa del Fideicomiso, del Administrador y de los Certificados, debe leer el presente prospecto en su totalidad, incluyendo apartado “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo” de este prospecto.*

### **Activos en los que invertirá el Fideicomiso**

Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario, ya sea directamente o indirectamente a través de los Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, podrá, de forma directa o indirecta, adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales ubicados en México de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (o sin ajustarse a dichas Políticas de Inversión del Fideicomiso, cuando cuente con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), incluyendo, sin limitación, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, el cual se podrá otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital, en el entendido, que las Inversiones podrán realizarse bajo la estructura de capital que el Administrador considere más conveniente, quedando facultado el Administrador para, en su caso, instruir al Fiduciario y/o a los Vehículos de Inversión la celebración de cualesquier convenios de financiamiento, coinversión, asociación o similares que se requieran o resulten convenientes.

De conformidad con los documentos que gobiernan a MIRA, Black Creek está sujeto a ciertas obligaciones de exclusividad con MIRA para el desarrollo de ciertos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto en México, obligación de exclusividad que se extiende a BC Multifamily Company, y MIRA otorgó a BC Multifamily Company una opción de compra respecto de cualquier oportunidad de desarrollar Activos Multifamiliares dentro de los proyectos de inversión administrados por MIRA. En el supuesto que el Fideicomiso, o cualquier Vehículo de Inversión realice una Inversión sobre un terreno sobre el cual una Persona pudiera desarrollar un Activo Multifamiliar en el futuro y el Administrador decida que dicho terreno deba ser enajenado por el Fideicomiso o por el Vehículo de Inversión correspondiente para que se lleve a cabo dicho desarrollo; BC Multifamily Company tendrá, de forma exclusiva, un derecho de opción, que deberá ejercer dentro de un plazo de 90 días naturales contados a partir de que el Administrador le notifique dicha oportunidad por escrito, para adquirir (directamente o a través de cualquier vehículo administrado por BC Multifamily Company) dicha porción de terreno para desarrollar un Activo Multifamiliar a valor de mercado, según lo determine el Administrador. En caso que dicha opción no la ejerza BC Multifamily Company dentro de dicho término de 90 días naturales, o si dicha adquisición no se consuma dentro de un plazo de 60 días naturales contado a partir de que concluya dicho periodo de 90 días naturales, entonces el Administrador podrá vender dicha porción de terreno a cualquier tercero, en términos y condiciones que no sean más favorables, en ningún aspecto relevante, que los ofrecidos a BC Multifamily Company.

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente transfirió la cantidad de \$100.00 al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, como Aportación Inicial para la constitución del Fideicomiso; y el Fideicomisario en Segundo Lugar transfirió la cantidad de \$100.00 al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso, como Aportación Adicional a efecto de ser utilizada de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información de las actividades de inversión del Fideicomiso, ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Inversiones”

### **El mercado inmobiliario en México**

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación cuyo propósito es realizar inversiones de manera directa e indirecta en los sectores de uso mixto, residencial, oficinas y comercial del mercado inmobiliario mexicano, en atención a los indicadores favorables de cada uno de dichos sectores.

### *Mercado de la Vivienda*

El mercado de la vivienda en México presenta una oportunidad importante para los inversionistas ya que representa el 90% del crecimiento del sector inmobiliario nacional<sup>1</sup>. El entorno favorable económico y demográfico y el crecimiento de la clase media ha sentado las bases para que actualmente se vendan aproximadamente 350,000 viviendas al año con un valor total de EU\$18.6 billones, con los segmentos medio, residencial y residencial plus representando el 58% del total del valor de ventas y el 35% del total de unidades vendidas<sup>2</sup>. La vivienda de clase media se encuentra actualmente sub-ofertada en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey ya que cuentan con un inventario de vivienda de 10 a 16 meses.

Por su parte, los bancos han reducido significativamente las tasas hipotecarias y aumentado el monto de crédito otorgado con respecto al valor de la vivienda, haciendo más accesible la adquisición de viviendas. Por ejemplo, comparando 2015 con 2010, los compradores pueden acceder a viviendas 40% más caras con el mismo nivel de ingresos.

### *Mercado Inmobiliario Comercial*

Los bienes raíces comerciales en México han crecido 2.0% anual desde 2009 (aproximadamente 2 millones de metros cuadrados por año), con el crecimiento concentrado en los comercios institucionales. Actualmente el crecimiento comercial es impulsado por los cambios en los hábitos de consumo y estrategias agresivas de los líderes de la industria, es decir que la frecuencia de compra de alimentos ha disminuido de 4 visitas por semana en los 80's a 1.7 en los 2000's mientras la proporción del gasto en comercios institucionales subió de 42% en 2006 a 52% en 2013<sup>3</sup>.

Asimismo, el cambio en los hábitos de consumo ha llevado a un crecimiento anual del 4%, para el periodo 2009 a 2014, en el inventario comercial institucional, mientras que los formatos informales y pequeños negocios se han mantenido estables en los últimos cinco años. Por otro lado, el crecimiento de la economía mexicana y del ingreso disponible ha atraído a comercios internacionales, y han impulsado la creciente presencia de líderes comerciales locales.

### *Mercado Inmobiliario de Oficinas*

El mercado de oficinas en México ha alcanzado un inventario total de oficinas Clase A/A+ cercano a los 7 millones de m<sup>2</sup>, derivado del crecimiento de las tres ciudades más importantes de México: Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Dichas ciudades son los mercados de oficinas más importantes del país, con 80% (5.4 millones de metros cuadrados), 13% (0.9 millones de metros cuadrados) y 6% (0.4 millones de metros cuadrados) de la participación total de mercado, respectivamente<sup>4</sup>. El espacio de oficinas A/A+ que estaba disponible en 2009, se duplicará para el 2016 en las tres ciudades descritas anteriormente. Los proyectos actualmente en desarrollo aumentarán, dentro de los siguientes tres años, 30% el inventario A/A+ existente (15% incluyendo oficinas tipo B & C).

La perspectiva del mercado de oficinas en Mexico es positiva dado las sólidas condiciones demográficas. Adicionalmente, se espera que la demanda siga creciendo a la par de la fuerza laboral, es decir aproximadamente 800,000 personas cada año que entran en edad laboral<sup>5</sup>.

### *El sector inmobiliario de usos mixtos*

El desarrollo de proyectos inmobiliarios verticales de usos mixtos es una de las tendencias en el mercado inmobiliario que ha tomado fuerza en los últimos años. En las ciudades más extensas y pobladas, las crecientes complicaciones de movilidad, seguridad y costo de los terrenos, han obligado a los desarrolladores a integrar espacios residenciales, de oficinas y comerciales en un mismo inmueble. De esta forma, se ofrecen mejores condiciones tanto para el usuario como para el desarrollador. Este último tiende a obtener mejores retornos mientras que el usuario obtiene grandes beneficios en términos de calidad de vida.

<sup>1</sup> Fuente: Softec, CBRE, Cushman & Wakefield.

<sup>2</sup> Fuente: Softec.

<sup>3</sup> Fuente: Euromonitor "Retailing in Mexico", información pública de FIBRAS.

<sup>4</sup> Fuente: Cushman Wakefield Research, JLL.

<sup>5</sup> Fuente: Cushman Wakefield Research, JLL.

## **Plan de Negocios**

La implementación del plan de negocios del Fideicomiso y de cada una de las Inversiones estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de realizar las Inversiones directamente por medio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión.

Para mayor detalle acerca del plan de negocios, ver “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones – 4.1 Modelo de Negocio*” en el presente prospecto.

## **Políticas de Inversión**

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones, tomando como base una estrategia de búsqueda de oportunidades de Inversión relacionadas con el desarrollo de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto en México, y podrá invertir de forma selectiva en el desarrollo de Inmuebles Urbanos Comerciales autónomos (*stand-alone*), con la intención de formar un portafolio de Activos Generadores de Ingresos, que incluya principalmente, activos inmobiliarios comerciales o de oficinas de calidad institucional. Lo anterior, en el entendido, que el Desarrollador llevará a cabo de forma directa el desarrollo de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales que sean propiedad del Fideicomiso.

Para dichos efectos, se definen a continuación las Políticas de Inversión que deberá cumplir el Fideicomiso (las “Políticas de Inversión del Fideicomiso”):

- El Fideicomiso podrá llevar a cabo Inversiones relacionadas con activos inmobiliarios denominados Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, desarrollados de forma directa por el Desarrollador.
- Los Activos Multifamiliares o Activos Industriales quedan expresamente excluidos del tipo de activos a ser desarrollados por el Fiduciario.
- No más del 35% del Monto Máximo de la Emisión podrá estar invertido directa o indirectamente a través de un Vehículo de Inversión, en una sola Inversión, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, conforme al quórum establecido en la Sección 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.

En todo caso, la Asamblea de Tenedores estará facultada para autorizar Inversiones que no se ajusten a las Políticas de Inversión del Fideicomiso.

## **Política de Operaciones con Personas Relacionadas**

Las operaciones descritas en el Anexo “G” del Contrato de Fideicomiso se definen como “Política de Operaciones con Personas Relacionadas”. Tanto el Fiduciario como cada Vehículo de Inversión se encuentra autorizado y podrá llevar a cabo todas y cada una de las operaciones que se enlistan en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas sin necesidad de aprobación adicional por parte de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá aprobar cualesquier operación con Personas Relacionadas del Fideicomitente, el Administrador, el Desarrollador, el Fondo Paralelo o Ivanhoé que pudieren representar un conflicto de interés y que no se encuentre previstas en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas.

## **Seguros de Título de Propiedad**

En la fecha, o con posterioridad a la fecha, en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador, podrá instruir al Fideicomiso a efecto de que obtenga o contrate una póliza de seguro de título

de propiedad (*title insurance*) respecto de dicha propiedad o dicho inmueble. Lo anterior, sujeto a que se encuentren disponibles en el mercado mexicano, y que sea económicamente viable, a juicio del Administrador.

### **Periodo de Inversión y Procedimiento de Aprobación de Inversiones**

El periodo de inversión del Fideicomiso será de 4 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

El Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, a su discreción, por un periodo adicional de 1 año, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, y adicionalmente podrá extenderse por otro periodo adicional de 1 año, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Periodo de Inversión podrá terminarse anticipadamente (i) a discreción del Administrador, en cualquier momento posterior a la fecha en que el 75% del Monto Máximo de la Emisión haya sido invertido en, o comprometido por el Fideicomiso para, o reservado por el Administrador de buena fe para, o llamado para llevar a cabo, Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento e Inversiones Previamente Acordadas), pagar la Comisión de Administración, Gastos del Fideicomiso o el fondeo de obligaciones contingentes; o (ii) según lo determine la Asamblea de Tenedores como consecuencia de la remoción del Administrador con Causa.

Al término del Periodo de Inversión, el Fideicomiso no podrá llevar a cabo nuevas Inversiones, en el entendido, que el Fideicomiso podrá continuar pagando Gastos del Fideicomiso y realizar Inversiones de Seguimiento e Inversiones Previamente Acordadas, después de que el Periodo de Inversión haya concluido.

Durante el Periodo de Inversión:

- Identificación de Oportunidades: El Administrador deberá identificar potenciales Inversiones adecuadas para el Fiduciario de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.
- Análisis y Estructuración: Una vez que el Administrador haya identificado una potencial Inversión adecuada para el Fiduciario, deberá analizar y estructurar dicha oportunidad de conformidad con la política de gestión de riesgos del Administrador.
- Recomendación de Inversión: Después de que el Administrador haya identificado, analizado y estructurado la oportunidad de inversión potencial, dicha oportunidad deberá ser sometida a su comité de inversión interno (el "Comité de Inversión") para su aprobación, y en su caso, a la Asamblea de Tenedores, según se requiera en cada caso conforme al Contrato de Fideicomiso.
- Aprobación de la Asamblea de Tenedores. Únicamente para el caso en que la aprobación de la Asamblea de Tenedores de una oportunidad de inversión sea requerida de conformidad con las Secciones 4.3 y 9.3, del Contrato de Fideicomiso, el Administrador la presentará a la Asamblea de Tenedores después de que el Comité de Inversión haya aprobado una oportunidad de inversión potencial. Si dicha autorización de la Asamblea de Tenedores no se requiere, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice dicha Inversión sin que se requiera autorización, aprobación o visto bueno adicional alguno.

El Administrador será responsable de computar los montos y demás características de las Inversiones que efectúe el Fiduciario (directamente o a través de Vehículos de Inversión) y el Fiduciario deberá verificar dichos cálculos y demás características. Los cálculos se harán de forma acumulada respecto de cada tipo de Inversión que se lleve a cabo, es decir, se sumará al monto que deba invertirse en una Inversión en particular los montos previamente invertidos en Inversiones del mismo tipo.

### **Llamadas de Capital**

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública restringida o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y



asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos, y (ii) conviene y se obliga con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital con el propósito de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos en este apartado.

Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y para demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión; en el entendido que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, han sido totalmente utilizados (o reservados para ser utilizados) para efectuar Pagos del Fideicomiso; o bien, en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos.

Las obligaciones relacionadas con cada Llamada de Capital en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso serán a cargo de cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a dicha Llamada de Capital sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la Ley Aplicable, sin dar efectos, respecto de dicha Llamada de Capital, a las transferencias realizadas con posterioridad a dicha Fecha de Registro. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no será considerado como Tenedor Registrado y no podrá participar en la Llamada de Capital respectiva, y en caso de que el Tenedor Registrado correspondiente no cumpla con las obligaciones derivadas de la misma, dicho Tenedor sufrirá la dilución punitiva prevista en el presente prospecto y en el Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, deberá suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la Fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

Para más información sobre las Llamadas de Capital, por favor refiérase a la Sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de del presente prospecto.

### **Periodo de Cura y Cancelación de Certificados**

Cualquier Tenedor Registrado que no hubiese efectuado el pago al que estuviere obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente (ya sea que hubiese entregado o no su Carta de Cumplimiento), podrá subsanar dicho incumplimiento durante el periodo que iniciará el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente y que terminará el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente mediante:

- la entrega de una Carta de Cumplimiento al Fiduciario a más tardar el segundo Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura, en el entendido que dicha carta deberá señalar que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el apartado siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y
- el pago precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y a la cuenta señalada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, de una cantidad equivalente a (1) el Precio por Certificado, más (2) intereses moratorios a razón de una tasa anual equivalente a multiplicar la TIIE Aplicable por 2 calculada sobre dicho Precio por Certificado, por el número de días naturales que hubieren transcurrido entre la Fecha de Emisión Subsecuente y el Día Hábil que termina el Periodo de Cura, sobre una base de un año de 360 días; en el entendido que dichos intereses moratorios serán depositados en la Cuenta de Distribuciones y serán considerados como provenientes de una Inversión. Para efectos de claridad, los Certificados que se entreguen durante el Periodo de Cura forman parte de la Emisión Subsecuente de que se trate.

El Día Hábil en que termine el Periodo de Cura, el Fiduciario transferirá el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la cantidad señalada en el apartado anterior.

El Día Hábil siguiente a aquel en que concluya un Periodo de Cura, de forma automática y sin necesidad de acto posterior alguno, todos los Certificados Bursátiles que no hubiesen sido pagados por los Tenedores se tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, por cancelados, y el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, según le sea instruido por el Administrador en caso del Fiduciario, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos Certificados Bursátiles.

El Fiduciario deberá solicitar (i) a la CNBV, que lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, de conformidad con el tercer párrafo del inciso II del artículo 14 de la Circular y (ii) a la BMV, que lleve a cabo la actualización de sus registros, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior de la BMV; para reflejar, en su caso, el número de Certificados Bursátiles que se hayan cancelado.

Para más información sobre el Periodo de Cura y la Cancelación de los Certificados, por favor refiérase a la Sección *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de del presente prospecto.

### **Dilución Punitiva**

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Contrato de Fideicomiso, si un Tenedor Registrado no paga los Certificados Bursátiles que le correspondan suscribir una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó Certificados Bursátiles que le correspondían. A través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión, y (ii) el precio de dichos Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados Bursátiles previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente.

Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada:

- en las distribuciones que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación; y
- en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor en la Fecha de Emisión Inicial.

Para más información sobre la Dilución Punitiva, por favor refiérase a la Sección *“III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* de del presente prospecto.

## Gobierno Corporativo del Fideicomiso

Los dos principales órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso son la Asamblea de Tenedores de Certificados y el Comité Técnico. A diferencia del gobierno corporativo de los fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, ni la Asamblea de Tenedores ni el Comité Técnico del Fideicomiso tienen, por regla general, facultades para aprobar las inversiones o desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario que excedan, en valor, de ciertos porcentajes, sino que dichas facultades se han conferido al Administrador. Para más información por favor refiérase a la Sección “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo — Riesgos Relacionados con la Administración del Fideicomiso y el Administrador — Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso estará principalmente a cargo del Administrador” de este prospecto.

### Asamblea de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en la Sección correspondiente del Contrato de Fideicomiso, el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, y en lo no previsto, por los artículos y 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo todas las resoluciones adoptadas en dicha asambleas, válidas y obligatorias para todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común y el Fiduciario o, tratándose del supuesto previsto en la Sección 4.1(c) del Contrato de Fideicomiso, por el Representante Común. El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común podrán, individualmente, solicitar en cualquier momento al Fiduciario y/o al Representante Común que convoquen a una Asamblea de Tenedores para tratar cualquier tema que competa a la misma; en el entendido, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva, obtendrá el visto bueno del Representante Común. El Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

### Comité Técnico

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, mediante el Fideicomiso se estableció un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Para más información sobre la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, por favor refiérase a la Sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de del presente prospecto.

## Derechos Económicos de los Tenedores

Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible en la Fecha de Distribución respectiva, de la forma que se señala a continuación; en el entendido, que ningún pago de los descritos adelante deberá hacerse hasta que los pagos previos hayan sido satisfechos en su totalidad:

- Adeudos al Administrador, al Desarrollador y al Fideicomisario en Segundo Lugar. *Primero*, en caso de que (1) el Administrador sea removido con o sin Causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, o que el Desarrollador sea removido con o sin Causa de Desarrollador conforme a lo previsto en el Contrato de Desarrollo, y queden cantidades pendientes de pago en favor de (A) el Administrador conforme a lo previsto en Contrato de Administración, (B) el Desarrollador conforme a lo previsto en Contrato de Desarrollo, y/o (C) el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, o bien (2) se adeude alguna cantidad al el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en la Cláusula 9.10 del Contrato de Fideicomiso; entonces las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos serán pagadas al Administrador, al Desarrollador y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar, según sea aplicable.
- Retorno de Capital y Gastos. *Primero*, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan

recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) iguales al Monto Solicitado a los Tenedores que no hubieren sido devueltos anteriormente;

- Retorno Preferente. Segundo, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la el Contrato de Fideicomiso) que satisfagan la Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores, compuesta anualmente (el “Retorno Preferente”);
- Alcance 20/80. Tercero, el 20% a los Tenedores, y el 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el inciso “Retorno Preferente” anterior y el presente inciso “Alcance 20/80”; y
- Split 80/20. Posteriormente, el 80% a los Tenedores, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar.

La Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores prevista en el Contrato de Fideicomiso deberá calcularse en Pesos para cada Fecha de Distribución, sobre aquellas cantidades que constituyen el Monto Solicitado a Tenedores efectivamente pagadas, en y a partir de la fecha de los respectivos pagos, y hasta dicha Fecha de Distribución; en el entendido que para cualquier Fecha de Distribución que tenga lugar después de la primer Llamada de Capital, cualquier porción del Monto Inicial de la Emisión (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) no utilizada para realizar Pagos del Fideicomiso a dicha fecha, se entenderán que forman parte del “Monto Solicitado a los Tenedores” a partir de la Fecha de Emisión Subsecuente de dicha primera Llamada de Capital.

### **Derechos Corporativos de los Tenedores**

De conformidad con lo dispuesto en el la LMV, la Circular Única, y en términos del Contrato de Fideicomiso, todos los Tenedores tendrán derecho de asistir y votar en las Asambleas de Tenedores.

Asimismo, los Tenedores tendrán el derecho a:

- (a) Designar y, en su caso, revocar la designación a un miembro del Comité Técnico para aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación;
- (b) Solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores;
- (c) Solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación;
- (d) Oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación;
- (e) Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, o a quien se encomienden dichas funciones, por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación;
- (f) Solicitar al Representante Común les expida, a su costa, copias certificadas de las actas de Asambleas de Tenedores;

- (g) Solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y se encontrará sujeta a las obligaciones de confidencialidad descritas en el párrafo anterior, por lo que los Tenedores deberán observarlas y cumplirlas en todo momento; y
- (h) Cualesquier otros que se les confieran conforme al Contrato de Fideicomiso.

### **Fondo Paralelo**

Antes de o en la fecha de celebración del Fideicomiso, MIRA constituirá un vehículo de inversión con el propósito de invertir sustancialmente en paralelo con el Fideicomiso en Inversiones (el “Fondo Paralelo”). Dicho Fondo Paralelo será financiado por Ivanhoé y será administrado por una Afiliada del Administrador.

En la misma fecha de celebración del Fideicomiso o inmediatamente después, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo celebrarán un contrato de coinversión con el Administrador y el administrador del Fondo Paralelo (el “Contrato de Coinversión Ivanhoé”).

Los Tenedores tendrán el derecho de obtener, y el Contrato de Fideicomiso será, en su caso, modificado para añadir cualesquier o todos aquellos Términos Más Favorables que se establezcan en la documentación que rija al Fondo Paralelo, en su caso (excluyendo aquellos términos que sean necesarios exclusivamente por razones de las particularidades del Fondo Paralelo, del Contrato de Fideicomiso, disposiciones legales aplicables o de la moneda base a la que se realicen los cálculos en el Fondo Paralelo). El Representante Común estará facultado para convenir una modificación al Contrato de Fideicomiso para los efectos aquí previstos, en representación de los Tenedores, sin el consentimiento previo de la Asamblea de Tenedores, salvo que el Representante Común considere que pudiere existir un efecto adverso para los Tenedores, en cuyo caso, se requerirá obtener previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que el Fideicomitente y el Administrador se obligan a consentir dichas modificaciones en la medida en que sea necesario para establecer dichos Términos Más Favorables.

Las partes del Contrato de Fideicomiso han acordado y aceptado, que el Contrato de Coinversión Ivanhoé comprende los mismos términos y condiciones económicos para cada una de dichas partes, en proporción a la participación de cada una de dichas partes en las Inversiones que realice el Fideicomiso conjuntamente con el Fondo Paralelo conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé.

### **Contrato de Coinversión Ivanhoé**

A efecto de dar cumplimiento con lo previsto en la Sección 8.3 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario celebrará un contrato de coinversión con el Administrador y el Fondo Paralelo, en los términos propuestos por el Administrador (el “Contrato de Coinversión Ivanhoé”), en el entendido, que dicho Contrato de Coinversión Ivanhoé deberá incluir, entre otras cosas, los términos bajo los cuales el Fideicomiso (directamente o a través de un Vehículo de Inversión) y Ivanhoé deberá ajustarse en caso que dicho Fideicomiso o Ivanhoé pretendan vender, ya sea total o parcialmente, su participación respecto de cualesquier activos de los cuales sean copropietarios.

Las partes del Contrato de Fideicomiso están de acuerdo y aceptan, que el Contrato de Coinversión Ivanhoé comprende los mismos términos y condiciones económicos para cada una de dichas partes, en proporción a la participación de cada una de dichas partes en las Inversiones que realice el Fideicomiso conjuntamente con el Fondo Paralelo conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé.

### **Aportantes de Tierra o Socios Estratégicos**

En adición a cualquier tipo de coinversión prevista en la Sección 8.3 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá determinar a su entera discreción, permitir que cualquier Persona coinvierta conjuntamente con el Fideicomiso en una Inversión (como socio) cuando dicho socio contribuya inmuebles, experiencia operativa o valor agregado a las Inversiones potenciales y si, a consideración del Administrador, dicha participación facilitaría la consumación de la Inversión, o de otra forma resultaría benéfica, necesaria o

deseable para la consumación o para aumentar el valor de dicha Inversión, lo anterior sujeto a las restricciones o requisitos legales, fiscales o regulatorios que resulten aplicables, sin requerir para tales efectos, la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

### ***Estrategia de Largo Plazo respecto de los Activos Generados de Ingresos***

La estructura del Fideicomiso comprende dos etapas. En la primer etapa, la etapa de desarrollo del fondo, se pretende desarrollar y conformar un portafolio de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, y enajenar los Activos Residenciales y Territoriales que formen parte de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto. En la segunda etapa se pretende mantener la propiedad de aquellos inmuebles que sean Activos Generados de Ingresos y distribuir trimestralmente los recursos netos que los mismos generen.

Así, el Fideicomiso tendrá una vigencia que comenzará en la fecha de su celebración y, salvo que el Fideicomiso fuera terminado anticipadamente de conformidad como consecuencia de un Evento de Disolución, continuará vigente hasta el día que sea el aniversario número 50 de la Fecha de Emisión Inicial (el “Término Final del Fondo”), en el entendido, que el día que sea el aniversario número 15 de la Fecha de Emisión Inicial constituirá el “Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo”; y en el entendido, además, que el Administrador, a su entera discreción, podrá extender el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo por 1 periodo de dos años, si considera que dicha extensión beneficiará al Fideicomiso.

Una vez que ocurra el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, el Administrador deberá haber realizado esfuerzos razonables para que el Fideicomiso venda o desinvierta todos los Activos Residenciales y Territoriales.

Una vez que ocurra la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomiso deberá mantener la propiedad de todos los Activos Generadores de Ingresos (salvo por los casos previstos en los Documentos de la Emisión); en el entendido, que el Fiduciario deberá distribuir, trimestralmente, todos los recursos que dichos Activos Generadores de Ingresos generen y que se encuentren disponibles para ser distribuidos (ya sea con motivo de rentas o por haber sido enajenados, entre otros), hasta la fecha en que dichos proyectos sean vendidos o desinvertidos por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando todos los gastos y costos asociados a los mismos, y los demás Gastos del Fideicomiso que resulten aplicables, hayan sido pagadas o reservados para su posterior pago.

Una vez que ocurra el Término Final del Fondo, el Administrador deberá haber realizado esfuerzos razonables para que el Fideicomiso:

- venda o disponga todos los Activos Generadores de Ingresos; y/o
- transfiera todos los Activos Generadores de Ingresos a algún otro vehículo en el que los Tenedores participen en la misma proporción en la que participan en el Fideicomiso.

Para más información por favor refiérase a la Sección “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo — Riesgos Relacionados con la estructura y operaciones del Fideicomiso — La estructura del Fideicomiso comprende dos etapas. En la primer etapa, la etapa de desarrollo del fondo, se pretende desarrollar y conformar un portafolio de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, y enajenar los Activos Residenciales y Territoriales que formen parte de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto. En la segunda etapa se pretende mantener la propiedad de aquellos inmuebles que sean Activos Generados de Ingresos y distribuir trimestralmente los recursos netos que los mismos generen” de este prospecto.

### 3. Factores de Riesgo

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados, los potenciales Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, incluyendo los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso, el desempeño de nuestro negocio y, por lo tanto, el pago de los Certificados. Los riesgos e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados o al Patrimonio del Fideicomiso. Existen otros riesgos e incertidumbre que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera del Fideicomitente, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y por lo tanto en la capacidad de pago del Fiduciario. En el supuesto de que llegue a materializarse cualquiera de dichos riesgos o cualquiera de los riesgos que se mencionan a continuación, el Fiduciario podría no contar con los recursos líquidos y suficientes para efectuar los pagos bajo los Certificados.

El presente prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. Las declaraciones a futuro que contiene este prospecto pueden ser identificadas por el uso de terminología tal como “*puede*”, “*será*”, “*creer*”, “*continuar*”, “*debería*”, “*objetivo*”, “*proyecto*”, “*anticipar*”, “*calcular*”, “*esperar*”, “*estimar*”, “*intención*”, o el negativo de estas palabras u otras variaciones de las mismas así como terminología similar. En virtud de que gran parte de la información de esta naturaleza no puede ser garantizada, se advierte a los posibles inversionistas que los resultados reales pueden diferir sustancialmente de los esperados y, por lo tanto, el motivo determinante de invertir en los Certificados no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente prospecto.

Los posibles Tenedores deberán hacer y basarse en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, de realizar una inversión en los Certificados, incluyendo las ventajas de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los potenciales inversionistas no deben considerar el contenido de este prospecto como una recomendación legal, fiscal o de inversión y se aconseja que consulten con sus propios asesores respecto de la adquisición, participación o disposición de su inversión en los Certificados.

#### **Riesgos Relacionados con los Certificados**

***No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses, y todas las distribuciones que se hagan 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 se harán únicamente en la medida en que existan recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador y el Intermediario Colocador, y sus respectivas subsidiarias o afiliadas, no tienen obligación de efectuar, ni serán responsables de hacer, cualesquier pagos en relación con los Certificados, a excepción del Fiduciario, quien deberá distribuir el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

***El pago de las Distribuciones, en su caso, está sujeto a los flujos derivados de las Inversiones directas o indirectas que realice el Fideicomiso***

Los Certificados otorgan a sus titulares, entre otros, el derecho a recibir Distribuciones, cuyo pago está directamente vinculado al flujo de capital generado por las Inversiones realizadas directamente por el Fideicomiso o a través de un Vehículo de Inversión. En consecuencia, los Tenedores deberán tomar en consideración que las Inversiones pudieren no producir flujo o retorno 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.

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

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

### ***La Transferencia de los Certificados está sujeta a ciertas restricciones***

La transmisión, dentro o fuera de la BMV, de los Certificados se encuentra sujeto a ciertas restricciones y autorizaciones, en virtud de las cuales: (i) cada Tenedor únicamente podrá transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier Persona, siempre y cuando ésta sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa, con la autorización previa del Comité Técnico (salvo por la excepción prevista en la Sección 3.6(c) del Contrato de Fideicomiso), que podrá ser otorgada a discreción del Comité Técnico, tomando en cuenta si (1) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición; (2) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (3) el adquirente no es un Competidor; y (4) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables; y (ii) después de que termine el Periodo de Inversión y hasta la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra, los Tenedores también podrán transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier tercero que sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa (distinto a Personas Permitidas), en el entendido, que no será necesaria la autorización previa del Comité Técnico, sin embargo sí será necesario el consentimiento del Administrador (salvo por la excepción prevista en la Sección 6.3(c) del Contrato de Fideicomiso), que otorgará dicho consentimiento si, a juicio del Administrador (1) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (2) el adquirente no es un Competidor; y (3) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Administrador deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva.

En caso de que cualquier Tenedor ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor, y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado; y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derechos corporativos, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores así como designar miembros del Comité Técnico. Para mayor información, véase “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

### ***El Patrimonio del Fideicomiso respalda la Indemnización al Fiduciario y al Administrador***

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración establecen, entre otras cosas, que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en los casos que procedan en los términos de dichos contratos, se indemnizará al Fiduciario y al Administrador, respectivamente, de conformidad con lo previsto en los mismos, salvo que hayan incumplido con sus obligaciones o las disposiciones legales aplicables o actuado con dolo o mala fe, incurran en negligencia grave o cometan fraude. En virtud de lo anterior, es posible que se tenga que disponer de los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso para dichos efectos por lo que el Efectivo Disponible para hacer, en su caso, Distribuciones podrían verse reducido o incluso agotado en su integridad en perjuicio de los Tenedores.



***Los Certificados no son adecuados para todo tipo de inversionistas.***

La inversión en los Certificados implica invertir en instrumentos con características complejas y conlleva riesgos asociados a la estrategia de inversión que se describe en el presente prospecto, y cuya regulación es reciente y no ha sido probada. Los Certificados no son recomendables para aquellos inversionistas no familiarizados con este tipo de valores. El Fideicomiso es un mecanismo de inversión sin antecedentes operativos que podría no alcanzar sus objetivos de inversión. No puede asegurarse que los Tenedores recibirán distribución alguna bajo los Certificados.

***El mantenimiento de la inscripción y listado de los Certificados dependen del cumplimiento de los requisitos previstos en la regulación aplicable***

Un incumplimiento a cualquier requisito establecido en la Ley Aplicable para mantener el registro en la RNV y el listado en la BMV de los Certificados durante la vigencia de los mismos pudiera resultar en la cancelación del registro en el RNV y/o el desliste de los Certificados de la BMV, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la situación financiera de los Tenedores.

***De conformidad con las leyes fiscales mexicanas, no calificamos como un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA.***

De conformidad con las leyes fiscales mexicanas, no calificamos como un fideicomiso de inversión en bienes raíces mexicano o FIBRA, razón por la cual no estamos sujetos a las disposiciones establecidas en la Ley del Impuesto Sobre la Renta para este tipo de fideicomisos y, particularmente, no estamos obligados a distribuir porcentaje alguno de nuestros resultados para mantener un tratamiento fiscal determinado.

**Riesgos relacionados con México**

***La situación macroeconómica y política en México puede variar de manera adversa en el futuro***

A pesar de que las condiciones económicas difieren de un país a otro, la reacción de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en un país pueden afectar los mercados de otros países. En el pasado, acontecimientos o condiciones en otros países han tenido un efecto importante en la disponibilidad del crédito en la economía mexicana y han resultado en fugas considerables de capital y propiciado la reducción de la inversión extranjera que el país capta. El impacto negativo de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los flujos de los Vehículos de Inversión y por lo tanto, afectar la capacidad de pago de las Distribuciones a los Tenedores de los Certificados.

***La crisis económica puede resultar en desconfianza de los inversionistas al mercado mexicano***

Históricamente, México ha sido afectado por crisis económicas, políticas y sociales que 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, escasez de financiamiento, aumento en las tasas de desempleo y disminución del producto interno bruto. Lo anterior ha resultado en un aumento en la tasa de riesgo-país expresado por las principales entidades calificadoras de crédito, que trae como consecuencia la desconfianza por parte de los inversionistas a adquirir valores en el mercado mexicano. Situaciones económicas adversas como las mencionadas a escala nacional o en su caso global podrían tener un efecto negativo sobre nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

***Reformas a las leyes y regulaciones secundarias mexicanas podrían afectar negativamente al Fideicomiso***

La legislación y regulación secundaria en México sufre modificaciones constantemente por lo que no existe seguridad de que el régimen legal no sufra modificaciones en el futuro que pudieran afectar de manera adversa el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión, el rendimiento de los Certificados o

las operaciones del Fideicomiso en perjuicio de los Tenedores.

Asimismo, la legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen fiscal vigente aplicable a los Certificados no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, lo cual podría afectar adversamente el tratamiento fiscal del Fideicomiso o de los Certificados, sus operaciones o distribuciones. En particular, no podemos garantizar que la regla 3.1.15 de la resolución miscelánea fiscal vigente que define el régimen al que están sujetos los fideicomisos no empresariales no será modificada o eliminada. Adicionalmente, es posible que reformas a la legislación fiscal en México tengan como consecuencia que el Fideicomiso incumpla con las disposiciones en materia de ingresos pasivos, lo cual podría causar que el Fideicomiso sea considerado como un fideicomiso empresarial y afectar adversamente el tratamiento fiscal del Fideicomiso o de los Certificados, o a los Tenedores de los Certificados.

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 financieros.

***Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso.***

En los últimos años, la situación económica de México ha estado correlacionada cada vez más con la situación económica de Estados Unidos como resultado del Tratado del Libre Comercio de América del Norte y el aumento de la actividad económica entre los dos países, por lo que la economía nacional podría verse afectada en caso de que se suscite una crisis económica en Estados Unidos.

Adicionalmente, acontecimientos en otros mercados emergentes (incluyendo, sin limitar, los mercados asiáticos), en la Unión Europea o en cualquier otra parte del mundo podrían afectar en forma adversa al Administrador, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

#### ***Variaciones del tipo de cambio del Peso frente a otras divisas***

El tipo de cambio del Peso frente a otras divisas ha sufrido movimientos importantes en el pasado por diversos factores internos y externos; incluso en los últimos meses derivados de la inestabilidad en los mercados financieros internacionales. Dichas variaciones pueden tener un efecto adverso significativo en el desempeño Fideicomiso, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

#### **Riesgos Relacionados con la inversión en bienes inmuebles en México**

##### ***El Fideicomiso competirá con otros participantes del mercado***

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado de inversiones inmobiliarias de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso. Éstos competidores pueden presentar ofertas más competitivas que resulten en menores rendimientos derivados de las Inversiones.

##### ***Las inversiones en inmuebles no son inversiones líquidas***

Las inversiones en inmuebles en general no son inversiones de fácil realización por lo que se considera que no son líquidas. Su enajenación y por lo tanto, su realización en efectivo, están sujetas al valor de mercado al momento de la operación respectiva, así como a impuestos por traslado de dominio, gastos registrales y otros, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso.

##### ***Los rendimientos provenientes de las Inversiones están sujetos a diversos factores***

Las Inversiones están sujetas a diversos grados de riesgo. Las ganancias disponibles de las

Inversiones dependen del monto de ingreso generado y de los gastos incurridos. El flujo de efectivo generado por los Inversiones y la posibilidad de pagar las Distribuciones podrían verse adversamente afectados en caso de que éstas no generen ingresos suficientes para cubrir sus costos de adquisición y de operación. Las ganancias generadas por las Inversiones y el valor de una Inversión en particular podrían verse adversamente afectados por varios factores, incluyendo (i) cambios generales en el entorno económico; (ii) condiciones locales (como una sobre oferta de espacio o una reducción en la demanda de espacio); (iii) competencia basada en las rentas o en precios de ventas; (iv) el atractivo de los inmuebles y su ubicación; (v) condiciones económicas de los arrendadores, arrendatarios, compradores y vendedores de inmuebles; (vi) calidad del mantenimiento, seguro y servicios de administración; (vii) cambios en costos de operación; (viii) la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario; (ix) cambios en las tasas de interés; (x) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos para la construcción; (xi) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos de largo plazo para los activos; (xii) la disponibilidad, costo y términos de financiamientos para los posibles compradores o arrendatarios; (xiii) pérdidas no aseguradas o retrasos debido a accidentes o confiscación; (xiv) regulaciones gubernamentales; (xv) posibilidad de incrementar la responsabilidad al amparo de legislación ambiental, fiscal o de otra índole cambiante; (xvi) vicios de la estructura o del inmueble; (xvii) cambios en la legislación fiscal en materia de bienes inmuebles en los que actualmente se tengan exenciones o beneficios fiscales; (xviii) caso fortuito o fuerza mayor; y (xix) otros factores fuera del control del Administrador, el Fideicomiso o la Asamblea de Tenedores.

Adicionalmente, hay ciertos gastos en los que se incurrirá como parte de la búsqueda de Inversiones los cuales serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso. Estos Gastos de Inversiones No Viables se deberán cubrir y pagar aun cuando la Inversión para la cual se erogaron no se concrete o se lleve a cabo.

***Los riesgos relacionados con el desarrollo de las Inversiones inmobiliarias podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados***

Los Vehículos participarán en actividades de desarrollo inmobiliario y por lo tanto las Inversiones están sujetas a los riesgos asociados ordinariamente a dicho sector. Los riesgos incluyen, sin limitación, riesgos relacionados con la disponibilidad y obtención oportuna de diversas licencias y permisos, el costo y la oportuna terminación de la construcción (incluyendo riesgos fuera del control del Administrador o el Fideicomiso, tales como clima adverso o condiciones laborales o escasez o costo de materiales) y la disponibilidad de términos favorables de financiamiento. Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos sustanciales no anticipados y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de las actividades de desarrollo una vez que éstas se hayan iniciado. Lo anterior podría tener un efecto adverso en los flujos esperados de las Inversiones, así como en el monto de fondos disponibles para las Distribuciones derivadas de los Certificados. Los inmuebles relacionados con Inversiones, en tanto son desarrollados, o adquiridos para el desarrollo, podrían producir poco o nada de flujo de efectivo desde la fecha de su adquisición hasta la fecha de terminación del desarrollo y podrían continuar experimentando déficit operativo con posterioridad a la fecha de terminación. Adicionalmente, las condiciones de mercado podrían cambiar durante el curso del desarrollo y volver a dichos inmuebles menos atractivos que al momento de inicio del desarrollo. Lo anterior podría afectar los rendimientos obtenidos por las Inversiones y en consecuencia, los montos disponibles para Distribuciones derivadas de los Certificados, en su caso.

***Podrían no obtenerse las autorizaciones gubernamentales requeridas para las Inversiones, afectando su desarrollo, o bien cambiar los requisitos de uso de suelo y zonificación***

Todas las Inversiones inmobiliarias están sujetas, entre otras cosas, a reglamentación de uso de suelo, construcción y zonificación, entre otros. La realización de las Inversiones y sus frutos podrían estar sujetos a autorizaciones, permisos o licencias federales, estatales o municipales. La negativa de la Autoridad Gubernamental para otorgar o ratificar algún permiso, autorización o licencia ya sea tratándose de Inversiones existentes o de Inversiones nuevas, podría influir de manera adversa en el desarrollo de dichas Inversiones y por tanto en los flujos de efectivo que la misma genere al Fideicomiso, pudiendo limitar los fondos disponibles para efectuar, en su caso, Distribuciones. Las Autoridades Gubernamentales a nivel federal, estatal y municipal participan activamente en la promulgación y cumplimiento de reglamentación relacionada al uso de suelo, restricciones de zonificación y requisitos de construcción y desarrollo, entre otros. Podrían expedirse disposiciones reglamentarias que tengan un efecto restrictivo o limitativo respecto del uso de ciertas estructuras existentes o requerir que dichas estructuras sean renovadas o alteradas de

alguna forma. La existencia de dichas disposiciones reglamentarias podría tener como efecto incrementar los gastos y reducir los ingresos de cualesquiera Inversiones afectadas por las mismas y/o impedir la terminación de las actividades de desarrollo tal y como se planearon originalmente.

De igual manera, cualesquier acto de una Autoridad Gubernamental que tenga como consecuencia que el suministro de servicios básicos tales como energía eléctrica, gas, agua potable y drenaje se vea afectado podría incidir de manera adversa los resultados de las Inversiones.

#### ***Los inmuebles que respaldan las Inversiones podrían ser expropiados por las autoridades competentes***

Es posible que la autoridad federal o local emita un decreto por medio del cual expropie los inmuebles relacionados con alguna Inversión. Dicha circunstancia podría afectar de manera adversa los rendimientos respecto a las Inversiones y, en consecuencia, el monto de los fondos disponibles para efectuar, en su caso, Distribuciones. En caso de que se presente una expropiación en los términos antes descritos, la Autoridad Gubernamental respectiva estaría obligada a indemnizar al propietario del inmueble aunque es posible que dicha indemnización no repare las pérdidas sufridas. En dicho caso, si bien es posible que existan acciones para exigir a la autoridad el pago de una compensación justa, la expropiación y la falta de compensación debe considerarse como un riesgo adicional a los activos relacionados a las Inversiones.

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

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

#### ***Posibilidad de evicción o vicios ocultos de los activos inmobiliarios objeto de las Inversiones***

No obstante lo anterior, la propiedad de los activos inmobiliarios relacionados a Inversiones puede ser objeto de controversias judiciales por cualquier persona que considere que es titular de un mejor derecho que el del Fideicomiso y/o 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 activos inmobiliarios objeto de las inversiones.

Asimismo, los activos inmobiliarios adquiridos pueden tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para el desarrollo y operación de los proyectos asociados a las Inversiones, como podría ser la existencia de agentes contaminantes o de sitios arqueológicos protegidos conforme a la legislación aplicable respecto de los activos inmobiliarios no desarrollados (terrenos) o vicios de construcción en los inmuebles ya desarrollados (construcciones). 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 afectarse significativamente el rendimiento esperado de los Certificados.

#### ***Invasión de los activos inmobiliarios.***

Los activos inmobiliarios adquiridos con motivo de la realización de los proyectos objeto de las Inversiones pueden ser objeto de invasiones por parte de terceros. Dichas invasiones podrían tener un impacto en diversos procesos que forman parte del procedimiento de inversión, el cual podría verse retrasado y con ello consecuentemente el Periodo de Inversión; aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr el desalojo de los invasores, las cuales podrían originar gastos importantes para la tramitación de las acciones legales correspondientes. Dichos gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de las invasiones y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores.

### ***Obstrucciones, bloqueos o retrasos a causa de activistas.***

Los activos inmobiliarios adquiridos con motivo de la realización de los proyectos objeto de las Inversiones pueden ser objeto de obstrucciones, bloqueos o retrasos a causa de activistas. Dichos activistas suelen ser ambientalistas, vecinos, o personas que consideren que el proyecto está afectando de alguna manera sus intereses propios o del bien común. Dichas obstrucciones o bloqueos podrían tener un impacto en diversos procesos que forman parte del procedimiento de inversión, el cual podría verse retrasado y con ello consecuentemente el Periodo de Inversión; aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr la continuación de los proyectos, las cuales podrían originar gastos importantes para la tramitación de las acciones legales correspondientes. Dichos gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de los activistas y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores. En virtud de la independencia de los impartidores de justicia, no puede garantizar que las autoridades judiciales fallarían a nuestro favor o que resolverían las controversias que pudieran presentarse en un sentido que no afecte los proyectos.

### **Riesgos Relacionados con las actividades de los Vehículos de Inversión**

#### ***Los Vehículos de Inversión podrían no tener acceso a financiamiento***

La situación financiera de las principales economías del mundo y de los mercados financieros puede variar significativamente. En el pasado, algunos de los principales intermediarios financieros, bancos y fondos de inversión han sufrido pérdidas considerables principalmente por inversiones en activos ligados con el mercado hipotecario de los Estados Unidos de América e instrumentos derivados sobre el cumplimiento del crédito (*credit default swaps*) y operaciones derivadas respecto a la paridad cambiaria (*currency swaps*) relacionados con dichos valores. Dichas pérdidas han conducido a los mercados financieros a una falta de liquidez generalizada, acentuada por pérdidas que han reducido considerablemente la disponibilidad del crédito e incrementado el costo de financiamiento. En la medida que la volatilidad de los mercados financieros continúe o se agrave, dicha situación podría tener un impacto adverso sobre la disponibilidad de financiamiento que en su caso, requieran los Vehículos de Inversión para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios y, en caso de que contraten algún financiamiento, pudiera darse el caso de que no cuenten con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones de pago frente a los acreedores de dichos financiamientos o caer en algún incumplimiento de pago bajo los mismos.

#### ***La responsabilidad que se determine en materia ambiental puede afectar el desarrollo de los proyectos que desarrollen los Vehículos de Inversión***

Podría darse el caso de que alguno de los proyectos estén relacionados con inmuebles con contingencias ambientales declaradas por las Autoridades Gubernamentales y es posible que derivado de dicha declaración, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión sean obligados a remediar dicha contingencia a su propio costo, pudiendo ello resultar en una disminución del Patrimonio del Fideicomiso o bien, del Efectivo Disponible, en su caso. En adición a lo anterior, en el caso de que las Inversiones o los Vehículos de Inversión tengan una relación con inmuebles con contingencia ambiental declarada por las Autoridades Gubernamentales, puede aplicar una limitación legal para su venta o transferencia futura a terceros.

Asimismo, los inmuebles o entidades relacionados con los mismos podrían estar sujetos a diversas leyes, ordenamientos y reglamentos federales, estatales y/o locales mexicanos e internacionales y sentencias administrativas emitidas por autoridades federales, estatales y locales de naturaleza ambiental, que entre otras, establezcan estándares para el tratamiento, almacenamiento y eliminación de materiales y residuos peligrosos. Se podrían imponer responsabilidades mancomunadas o en lo individual, a los propietarios y usuarios presentes y pasados de los inmuebles relacionados con las Inversiones por la remediación relacionada con sustancias o residuos peligrosos o de manejo especial, así como a sufragar los costos de limpieza, independientemente de si el dueño tenía conocimiento de, o era responsable o no por, la contaminación derivada de sustancias peligrosas o tóxicas. Aún y cuando el Fideicomiso dispone en sus fines el cumplimiento con las reglas y regulaciones aplicables en materia ambiental, el Patrimonio del Fideicomiso puede estar expuesto a un riesgo sustancial de pérdidas derivadas de responsabilidades ambientales que surjan en relación con cualquier inmueble contaminado. El Fiduciario no puede asegurar que dichas condiciones no existan o que no puedan surgir en un futuro y que la presencia de contaminación

en los inmuebles relacionados con las Inversiones podrían afectar de manera adversa el Efectivo Disponible para pagar Distribuciones, en su caso, o bien, la posibilidad de los Vehículos de Inversión de obtener financiamiento utilizando los inmuebles contaminados como garantía, así como el valor de ciertos inmuebles o activos relacionados con las Inversiones. Adicionalmente, el valor de cualquier remediación requerida y la responsabilidad del Fideicomiso, con respecto a cualquier inmueble relacionado con las Inversiones generalmente no están limitados bajo las leyes aplicables y por lo tanto, podría exceder del valor del inmueble de las Inversiones. Como consecuencia de lo anterior, el Patrimonio del Fideicomiso podría estar expuesto a un riesgo de pérdidas derivadas de reclamaciones ambientales que surjan en relación con cualquiera de los inmuebles subyacentes de las Inversiones.

***Los inmuebles propiedad de los Vehículos de Inversión pueden ser dañados por caso fortuito y/o fuerza mayor***

Los desastres naturales, las condiciones climáticas adversas o bien las condiciones negativas producidas por terceros, tales como huelgas, plantones y demás paros o suspensión de labores, actos de violencia y terrorismo, bloqueos de accesos a las entradas de los inmuebles objeto de Inversión y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrían afectar los inmuebles propiedad de los Vehículos de Inversión, incrementar costos derivados de daños a inventarios, reducir la disponibilidad de materiales y generar un impacto negativo en la demanda de espacios industriales en las áreas afectadas. Dicha situación podría tener un impacto negativo en los flujos de efectivo que pudieran generar las Inversiones, reduciendo el Efectivo Disponible para pagar las Distribuciones, en su caso.

***Las Inversiones pueden verse afectadas por actos de terceros***

El Fideicomiso, ya sea de manera directa o a través de los Vehículos de Inversión, desarrollará proyectos inmobiliarios de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso y el desarrollo y/o la operación de los mismos, y por lo tanto los flujos derivados de cada una de dichas Inversiones, podrían verse afectados por actos de terceros fuera del control de los Vehículos y/o el Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de Autoridades Gubernamentales, huelgas por parte de los empleados de los arrendatarios, contaminación, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que intenten hacer valer terceros sobre la posesión, uso o titularidad de los inmuebles objeto de los Vehículos de Inversión.

***La cobertura de los seguros sobre los riesgos asociados a los inmuebles de los Vehículos de Inversión podría ser insuficiente para reparar el daño derivado de siniestros que pudieran actualizarse***

El Fideicomiso o, en su caso, los Vehículos de Inversión contratarán seguros para cubrir los riesgos asociados con las Inversiones y los inmuebles subyacentes a los mismos, que desarrollen o controlen. El Administrador vigilará que el tipo y monto de cobertura sean similares a los contratados por propietarios de inmuebles similares, incluyendo un seguro contra daños e incendios de cobertura amplia y cobertura extendida, en cantidades suficientes para permitir la sustitución en caso de pérdida total, sujeto a las deducciones correspondientes. Existen ciertos tipos de pérdidas, generalmente de naturaleza catastrófica derivadas de, por ejemplo, terremotos, inundaciones, huracanes y cualesquiera actos de fuerza mayor, que podrían ser no cuantificables, o bien, que podrían no ser asegurable. La inflación, modificaciones a la regulación en materia de construcción, consideraciones de tipo ambiental y otros factores también podrían hacer financieramente impráctico el uso de ingresos o indemnizaciones derivados de un seguro para efectuar reparaciones o mejoras a un proyecto o al inmueble subyacente al mismo que sufra daños o sea destruido. Adicionalmente, si en virtud de la actualización de un riesgo, las actividades industriales o propias de los negocios de los Vehículos de Inversión se interrumpen, la cobertura del seguro correspondiente podría no cubrir en su totalidad los perjuicios o pérdidas resultantes de dichos eventos. Los ingresos recibidos en virtud de las indemnizaciones de un seguro, en su caso, podrían ser inadecuados para restablecer las operaciones de los proyectos con respecto al inmueble afectado. Adicionalmente, no puede asegurarse que los riesgos particulares que actualmente son asegurables continuarán siendo asegurables de una forma que sea financieramente aceptable en el futuro.

**Riesgos Relacionados con la Administración del Fideicomiso y el Administrador**

***Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso estará principalmente a cargo del Administrador***

A diferencia del gobierno corporativo de los fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, ni la Asamblea de Tenedores ni el Comité Técnico del Fideicomiso tienen, por regla general, facultades para aprobar las inversiones o desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario que excedan, en valor, de ciertos porcentajes, sino que dichas facultades se han conferido al Administrador. Asimismo, el Administrador tiene facultad de aprobar operaciones con Personas Relacionadas sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, siempre cuando dichas operaciones se encuentren previstas dentro de la Política de Operaciones con Personas Relacionadas establecida en el Fideicomiso. En consecuencia, los Tenedores de los Certificados Bursátiles dependerán de la capacidad del Administrador para identificar e instruir al Fiduciario para que realice las Inversiones y para que maneje y disponga de dichas Inversiones. Por regla general, 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.

***Conflictos de interés con Ivanhoé y Black Creek en su calidad de propietarios indirectos del Administrador y con Ivanhoé como socio (limited partner) del Fondo Paralelo.***

Ivanhoé es co-socio administrador (*general partner*) y propietario del 50% de MIRA Group, L.P. ("MIRA"), el propietario indirecto del Administrador. En su capacidad de co-socio administrador (*general partner* de MIRA, Ivanhoé compartirá la dirección junto con Black Creek (el otro co-socio administrador (*general partner*) y propietario indirecto del 50% de MIRA) respecto a decisiones importantes en relación con la administración del Administrador y con la toma de decisiones por parte del Fideicomiso que sean responsabilidad del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Coinversión Ivanhoé. Por lo tanto, en sus respectivas capacidades como co-socios administradores (*general partners*) de MIRA, Ivanhoé y Black Creek ejercerán control significativo sobre el Fideicomiso. Ivanhoé es, igualmente, socio (*limited partner*) indirecto del Fondo Paralelo, el cual invertirá junto al Fideicomiso en diversos proyectos de inversión de conformidad con el Contrato de Coinversión Ivanhoé. Como resultado de lo anterior, existe la posibilidad de que surjan conflictos de interés potenciales, de tiempo en tiempo, respecto a la dirección compartida del Administrador por parte de Ivanhoé, por un lado, y su interés como socio del Fondo Paralelo, por otro. Específicamente, Ivanhoé podrá ejercer sus derechos de socio del Fondo Paralelo, los cuales podrían entrar en conflicto con los intereses de los Tenedores, y el ejercicio de dichos derechos será independiente de, y no estará sujeto, a ninguna obligación del Administrador.

Adicionalmente, MIRA es el socio administrador (*general partner*) del Fondo Paralelo Ivanhoé. El Fondo Paralelo Ivanhoé deberá otorgar su consentimiento previo a que los Tenedores puedan remover al Administrador sin Causa. Dicho consentimiento sería otorgado por Ivanhoé y Black Creek, en su carácter de co-socios administradores (*general partners* de MIRA, y por Ivanhoé, como socio (*limited partner*) del Fondo Paralelo Ivanhoé, y sujetará a Ivanhoé, en su carácter de socio (*limited partner*) a ciertas penalidades financieras similares a las que resultarían aplicables para los Tenedores.

De conformidad con el Contrato de Administración, el Fiduciario, el Representante Común, y cada Tenedor, por la mera adquisición de los Certificados, reconocen y convienen que las actividades indirectamente realizadas o a ser realizadas por los co-socios administradores (*general partner*) del Administrador (incluyendo Ivanhoé y Black Creek) podrían entrar en conflicto con los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores, y que dichas actividades en ningún caso serán consideradas como un incumplimiento del Contrato de Administración por parte del Administrador, o de cualquier otro contrato o convenio contemplado en el mismo, o cualquier otro deber, fiduciario o de otra naturaleza, que pudiese de otra manera ser debido a los Tenedores, al Fiduciario, o al Representante Común. De conformidad con lo anterior, Ivanhoé, en su capacidad de co-socio administrador (*general partner*) y propietario del Administrador, no será responsable frente a los Tenedores, Fiduciario, y Representante Común respecto de cualesquier acciones o determinaciones realizadas por Ivanhoé, incluyendo aquellas realizadas en consecución de sus propios intereses, ya sea por si o a través del Administrador o del Fondo Paralelo.

### ***Ausencia de recursos en contra del Administrador.***

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

### ***Remoción del Administrador***

La administración del Patrimonio del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien actuará de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso, el Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión. El conocimiento y experiencia del Administrador, aporta mayores probabilidades sobre la realización, eficiente administración y éxito comercial de las Inversiones. En caso de que el Administrador sea removido de su cargo, es posible que (i) no se pueda identificar a un administrador sustituto adecuado; (ii) el administrador Sustituto no esté dispuesto a aceptar el encargo en términos económicos aceptables para los Tenedores; o (iii) el administrador sustituto no cuente con la misma experiencia, conocimiento especializado y relaciones comerciales para llevar a cabo las Inversiones y, por tanto, los rendimientos esperados respecto al Patrimonio del Fideicomiso podrían ser significativamente menores o incluso no alcanzarse.

La remoción o renuncia del Administrador solamente puede ocurrir en circunstancias limitadas y conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Cualquier remoción o renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso puede tener consecuencias significativamente adversas para el Fideicomiso.

En caso de renuncia o remoción con causa, el Fiduciario deberá pagar al Administrador, en la fecha en que dicha remoción o renuncia sea efectiva, todas las Comisiones por Administración y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha en la que sea efectiva la remoción o renuncia del Administrador.

En caso de remoción sin Causa, la cual en términos del Contrato de Administración no podrá ocurrir dentro de los primeros 3 años posteriores a la Emisión Inicial, el Administrador removido tendrá derecho a recibir, además de todas las Comisiones de Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, en la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Comisiones de Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 18 meses siguientes contados a partir de dicha fecha, sin exceder del Término Final del Fondo; además, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir ciertos pagos conforme al Contrato de Fideicomiso, y el Administrador tendrá derecho de instruir al Fiduciario que haga adquisiciones o ventas respecto de las coinversiones realizadas en cumplimiento del Compromiso MIRA.

Para una descripción detallada de los supuestos de renuncia, remoción y sustitución del Administrador y las consecuencias derivado de dichos eventos, consultar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, así como la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.2 Resumen del Contrato de Administración”, de este prospecto.

### ***La sustitución del Administrador o la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso pueden afectar las expectativas de rendimiento de los inversionistas***

En el caso de que ocurra la remoción o renuncia del Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, la Asamblea de Tenedores deberá resolver sobre todos los aspectos relacionados con la sustitución del Administrador, incluyendo el nombramiento del administrador sustituto, o bien, la venta o la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso. No es posible asegurar que de materializarse este escenario habrá interés de terceros para adquirir los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso o, que de haberlo, el precio al cual el Fiduciario pueda realizar dicha venta corresponda con el valor de mercado de los mismos o alcance para cubrir las expectativas de rendimiento por parte de los Tenedores.



### ***Falta de pago al Administrador***

En caso de que el Fideicomiso no pague de manera íntegra, puntual y oportuna la Comisión de Administrador, el Administrador tendrá derecho de suspender la prestación de sus servicios y de ejercer todas las acciones y derechos que le correspondan para exigir y obtener el pago de los montos que se le adeuden. En dicho caso, la falta de administración del Patrimonio del Fideicomiso por el Administrador, así como el ejercicio por éste de sus acciones y derechos correspondientes, podrían afectar de manera negativa los rendimientos esperados respecto a las Inversiones y por lo tanto, el Efectivo Disponible para el pago de las Distribuciones, en su caso.

### ***Facultades del Administrador para garantizar financiamientos***

De conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso, el Administrador cuenta con la facultad discrecional para que el Fideicomiso garantice financiamientos u otras extensiones de créditos otorgadas a cualquier Vehículo de Inversión, potencial o existente, (o a cualquier subsidiaria del mismo), así como garantizar con, constituir garantías o gravámenes sobre, o de cualquier otro modo grave los activos del Fideicomiso en relación con financiamientos y otras obligaciones de los Vehículos de Inversión.

### **Riesgos Relacionados con la estructura y operaciones del Fideicomiso**

***La estructura del Fideicomiso comprende dos etapas. En la primer etapa, la etapa de desarrollo del fondo, se pretende desarrollar y conformar un portafolio de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, y enajenar los Activos Residenciales y Territoriales que formen parte de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto. En la segunda etapa se pretende mantener la propiedad de aquellos inmuebles que sean Activos Generados de Ingresos y distribuir trimestralmente los recursos netos que los mismos generen***

El Fideicomiso tendrá una vigencia que comenzará en la fecha de su celebración y, salvo que el Fideicomiso fuera terminado anticipadamente de conformidad como consecuencia de un Evento de Disolución, continuará vigente hasta el día que sea el aniversario número 50 de la Fecha de Emisión Inicial, a la que se denomina el “Término Final del Fondo”.

Dentro de los primeros 15 años de vigencia del Fideicomiso, se pretende que el Fiduciario y los Vehículos de Inversión, conforme a las instrucciones del Administrador y con los servicios del Desarrollador:

- desarrollen Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e inviertan de forma selectiva en el desarrollo de Inmuebles Urbanos Comerciales autónomos (*stand-alone*), con la intención de formar un portafolio de Activos Generadores de Ingresos, que incluya principalmente, activos inmobiliarios comerciales o de oficinas de calidad institucional; y
- vendan o desinvierta todos los Activos Residenciales y Territoriales que formen parte de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto que hubiesen sido desarrollados conforme al inciso anterior.

Al cumplirse el aniversario número 15 de la Fecha de Emisión Inicial (salvo que dicho plazo se extienda conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso), el “Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo” tendrá lugar y, una vez que ocurra la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomiso deberá mantener la propiedad de todos los Activos Generadores de Ingresos (salvo por los casos previstos en los Documentos de la Emisión); en el entendido, que el Fiduciario deberá distribuir, trimestralmente, todos los recursos que dichos Activos Generadores de Ingresos generen y que se encuentren disponibles para ser distribuidos (ya sea con motivo de rentas o por haber sido enajenados, entre otros), hasta la fecha en que dichos proyectos sean vendidos o desinvertidos por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando todos los gastos y costos asociados a los mismos, y los demás Gastos del Fideicomiso que resulten aplicables, hayan sido pagadas o reservados para su posterior pago.

Una vez que ocurra el Término Final del Fondo, el Administrador deberá haber realizado esfuerzos razonables para que el Fideicomiso: venda o disponga todos los Activos Generadores de Ingresos; y/o

transfiera todos los Activos Generadores de Ingresos a algún otro vehículo en el que los Tenedores participen en la misma proporción en la que participan en el Fideicomiso.

Los potenciales Tenedores deben revisar cuidadosamente la estructura del Fideicomiso antes de tomar una decisión de inversión sobre los Certificados.

### ***Exclusividad***

De conformidad con los documentos que gobiernan a MIRA, Black Creek y Ivanhoé están sujetos a ciertas obligaciones de exclusividad con MIRA para el desarrollo de ciertos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto en México, las cuales imponen limitaciones a Black Creek e Ivanhoé y a sus respectivas Afiliadas para invertir en el desarrollo maestro de dichos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto fuera de MIRA. Dichas restricciones continuarán durante el Periodo de Exclusividad; siempre y cuando Black Creek y Ivanhoé continúen manteniendo su participación en MIRA y, en el caso de Ivanhoé, en el Fondo Paralelo.

Estas obligaciones de exclusividad podrían limitar la posibilidad de Black Creek y Ivanhoé y sus respectivas Afiliadas de desarrollar ciertos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto en México fuera de MIRA.

### ***La naturaleza propia de las inversiones inmobiliarias puede limitar la diversificación de riesgos en las Inversiones***

No obstante que la diversificación es un objetivo del Fideicomiso, no puede asegurarse que el nivel de diversificación que se logrará en las Inversiones, ya sea por región geográfica o por tipo de activo, logre aminorar los riesgos asociados a las mismas. Las Inversiones estarán expuestas a factores climáticos, sociales, económicos y de competencia locales. Las Inversiones se concentrarán principalmente en el sector industrial y por tal motivo el Patrimonio del Fideicomiso podría sufrir un impacto negativo por eventos que afecten al sector industrial de forma predominante o exclusiva.

### ***Responsabilidad limitada***

El Fiduciario será responsable ante los Tenedores por el pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados hasta por el monto de los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Tenedores de los Certificados sólo podrán tener, sujeto a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, reclamaciones contra los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en ningún caso, existirá responsabilidad a cargo del Fiduciario por lo que hace al pago de dichas cantidades.

Del mismo modo, ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Co-Inversionista MIRA, ni el Representante Común, ni el Desarrollador, ni sus Afiliadas, tienen responsabilidad alguna de pago por las cantidades adeudadas bajo los Certificados. En caso de que los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para pagar íntegramente las cantidades adeudadas bajo los Certificados, los Tenedores no tendrán derecho a reclamar al Fiduciario ni el Fideicomitente, ni al Administrador, ni al Intermediario Colocador, ni al Co-Inversionista MIRA, ni al Representante Común ni a sus respectivas Afiliadas.

### ***No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines***

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará la consecución de sus fines debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

### ***El Fideicomiso podría estar sujeto a litigios de tiempo en tiempo***

En el curso ordinario de sus negocios, el Patrimonio del Fideicomiso podría estar sujeto a litigios de distinta naturaleza (civil, mercantil, agrario, laboral, entre otros). El resultado de dichos procedimientos puede tener un efecto material adverso sobre el Patrimonio del Fideicomiso y puede permanecer sin resolverse por largos periodos de tiempo. Adicionalmente, el Patrimonio del Fideicomiso podría ser objeto de embargos.

Cualquier litigio podría requerir una gran cantidad de tiempo y atención por parte del Fiduciario y/o del Administrador y dicho tiempo y recursos destinados a resolver los litigios podrían no ser proporcionales al valor esperado de recuperación de la contingencia en dicho litigio. La defensa de demandas pueden derivar en el gasto de montos de dinero significativos, el éxito de las mismas no está garantizado y por lo tanto pudieran haber gastos adicionales en el pago de daños a los demandantes o en la forma de costos de remediación para subsanar las deficiencias alegadas.

### ***Contratación de créditos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso***

En caso de que el Fideicomiso contrate créditos o financiamientos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a los lineamientos que en su caso apruebe el Comité Técnico, e incumpla con sus obligaciones de pago bajo dichos créditos, los acreedores respectivos podrían demandar el cumplimiento forzoso de las obligaciones del Fideicomiso bajo los mismos y la ejecución de las garantías que en su caso existan. En caso de la imposibilidad del Fideicomiso de repagar los créditos que pudieran llegar a existir o de la ejecución forzosa de todo o parte del Patrimonio del Fideicomiso como resultado de una sentencia resolutoria, la situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada adversamente, influyendo en el resultado de sus operaciones, el Efectivo Disponible para pagar Distribuciones.

### ***El Fideicomiso podrá celebrar operaciones financieras derivadas***

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario a celebrar operaciones financieras derivadas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones. Las operaciones con instrumentos financieros derivados tienen características complejas y conllevan riesgos particulares a este tipo de instrumentos, que podrían afectar en forma adversa el Patrimonio del Fideicomiso y la realización de Distribuciones a los Tenedores.

### ***Llamadas de Capital y Dilución Punitiva***

Los Certificados están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no suscribió y pagó los Certificados conforme a la Llamada de Capital correspondiente. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Subsecuente. De esta forma, a través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión, y (ii) el precio de dichos Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y en beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico; y (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente. Para una descripción detallada respecto de la dilución punitiva, consultar el Contrato de Fideicomiso, así como la Sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto

En caso de que cualquier Tenedor incumpla con cualquier Llamada de Capital, el Fideicomiso podría verse imposibilitado para cumplir con sus obligaciones y podría no ser capaz de cumplir con el plan de

negocios y el calendario de inversiones descritos en el presente Prospecto. Lo anterior podría afectar en forma adversa y significativa las Distribuciones a los Tenedores. No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una Emisión Subsecuente, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte del Administrador, del Representante Común, del Fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

#### ***Dificultad de verificar términos de mercado en operaciones con partes relacionadas***

Aun cuando el Contrato de Fideicomiso prevé expresamente que, excepto por las transacciones cuyos términos estén expresamente previstos en, o pre-aprobados por, el Contrato de Fideicomiso y el resto de los Documentos de la Emisión, el Administrador, el Desarrollador y las Afiliadas MIRA no celebrarán operación alguna con el Fideicomiso o con cualquier Vehículo de Inversión, a menos que los términos de dicha operación sean de mercado y no resulten menos favorables para el Fideicomiso o para dicho Vehículo de Inversión, comparados con los términos que hubieran sido obtenidos para una transacción con cualquier otro tercero, es posible que en la práctica existan dificultades para verificar que dichas operaciones en efecto hayan sido celebradas en dichos términos.

#### ***Ausencia de recursos en contra del Administrador.***

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

### **Riesgos Relacionados con el Desarrollador**

#### ***Incumplimiento y Sustitución del Desarrollador***

Los servicios de desarrollo, venta de unidades, venta de tierra, administración de propiedades, gestión de construcción, arrendamiento de propiedades, entre otros, estarán a cargo del Desarrollador, quien actuará de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Desarrollo y en los Documentos de la Emisión que sean aplicables. El conocimiento y experiencia del Desarrollador aporta mayores probabilidades sobre el éxito comercial de las Inversiones. En caso de que el Desarrollador sea removido de su cargo, es posible que (i) no se pueda identificar a un desarrollador sustituto adecuado; (ii) el desarrollador sustituto no esté dispuesto a aceptar el encargo en términos económicos aceptables para los Tenedores; o (iii) el desarrollador sustituto no cuente con la misma experiencia, conocimiento especializado y relaciones comerciales para llevar el desarrollo de las Inversiones y, por tanto, los rendimientos esperados respecto al Patrimonio del Fideicomiso podrían ser significativamente menores o incluso no alcanzarse.

La remoción o renuncia del Desarrollador solamente puede ocurrir en circunstancias limitadas y conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Desarrollo. Cualquier remoción o renuncia del Desarrollador como desarrollador del Fideicomiso puede tener consecuencias significativamente adversas para el Fideicomiso.

Para una descripción detallada de los supuestos de renuncia, remoción y sustitución del Desarrollador y las consecuencias derivado de dichos eventos, consultar el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Desarrollo, así como la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos - 3.3 Resumen del Contrato de Desarrollo”, de este prospecto.

### **Riesgos Relacionados con el Fondo Paralelo y el Contrato de Coinversión Ivanhoé**

***Como regla general, los Tenedores no tienen derecho de dirigir al Administrador en el ejercicio de la gran mayoría de los derechos del Fideicomiso contemplados en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, mientras que Ivanhoé está facultado para causar al Administrador del Fondo Paralelo el ejercicio de los derechos otorgados al mismo como coinversionista y socio (limited partner) del Fondo Paralelo.***

De conformidad con el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo tienen ciertos derechos en relación con las inversiones a ser realizadas conforme el mismo. El ejercicio de muchos de estos derechos debe ser en apego a procedimientos contemplados en los documentos rectores del Fideicomiso y del Fondo Paralelo, respectivamente.

Estas aprobaciones y procedimientos internos son diferentes para cada uno del Fideicomiso y del Fondo Paralelo de conformidad con sus documentos rectores, lo cual tiene como consecuencia que Ivanhoé, como socio (*limited partner*) del Fondo Paralelo, y los Tenedores, como tenedores de los Certificados, tengan una facultad de control distinta sobre el ejercicio de dichos derechos.

Por ejemplo, el derecho conferido a cada coinversionista del Contrato de Coinversión Ivanhoé para instruir la venta de su participación en un Activo Generador de Ingresos una vez que ciertas condiciones se han alcanzado con respecto a dicho activo, será ejercido por el Fondo Paralelo, de conformidad con el contrato de sociedad (*limited partnership agreement*) del Fondo Paralelo, conforme a las instrucciones de Ivanhoé en su capacidad de socio del Fondo Paralelo; mientras que los mismos derechos a serán ejercidos por el Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, conforme a las instrucciones del Administrador, salvo que haya tenido lugar el segundo aniversario de la Fecha de Venta Hipotética Final, o el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, lo que ocurra primero, sin que la Asamblea de Tenedores hayan aprobado ciertas alternativas con el propósito de proveer liquidez a los Certificados; en cuyo caso el ejercicio de dicho derecho será realizado de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores.

De la misma manera, ambos coinversionistas tienen ciertos derechos de aprobación otorgados conforme a las disposiciones de las Secciones 2.1(d) y 6.4 del Contrato de Coinversión Ivanhoé, los cuales están sujetos a las aprobaciones y procedimientos internos establecidos en los documentos rectores de cada coinversionista. En términos de lo dispuesto en dichos documentos rectores, dichos derechos podrán ser ejercitados por el Fondo Paralelo Ivanhoé a partir de las instrucciones que reciba de parte de MIRA, en cuyo caso, dicho ejercicio deberá ser realizado conforme a las instrucciones de Ivanhoé, en su carácter de socio (*limited partner*) del Fondo Paralelo Ivanhoé; mientras que los mismos derechos podrán ser ejercitados por el Fideicomiso, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración, conforme a las instrucciones del Administrador, sin que resulte necesaria aprobación alguna por parte de la Asamblea de Tenedores. De conformidad con dichos documentos rectores; estos derechos serán ejercidos por el Fondo Paralelo conforme a las instrucciones de MIRA, salvo en el caso que Ivanhoé deje de ser co-administrador de MIRA; en cuyo caso el ejercicio de dichos derechos será realizado conforme a las instrucciones de Ivanhoé en su capacidad de socio del Fondo Paralelo; mientras que los mismos derechos serán ejercidos por el Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, conforme a las instrucciones del Administrador sin que se requiera el consentimiento de la Asamblea de Tenedores. Adicionalmente, conforme a los documentos rectores del Fondo Paralelo, Ivanhoé tiene la facultad de aprobar cualquier nueva Inversión, que no sea una Inversión de Seguimiento o una Inversión Previamente Acordada, en el caso que Ivanhoé, o cualquiera de sus afiliadas, deje de ser co-administrador de MIRA o MIRA deje de ser el administrador del Fondo Paralelo. Asimismo, como regla general, los Tenedores no tienen el derecho de dirigir al Administrador en el ejercicio de la mayoría de los derechos del Fideicomiso contemplados en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, mientras que Ivanhoé está facultado para causar al Administrador del Fondo Paralelo el ejercicio de los derechos otorgados al mismo como coinversionista y socio del Fondo Paralelo. Para más información en relación con el Contrato de Coinversión y las Secciones 2.1(d) y 6.4, consultar el apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.5 Resumen del Contrato de de Coinversión Ivanhoé” del prospecto.

### ***El Fondo Paralelo podría incumplir con sus obligaciones al amparo del Contrato de Coinversión Ivanhoé***

En el supuesto de que el Fondo Paralelo incumpla con sus obligaciones de coinversión de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, se podría provocar que el Fideicomiso se vea en la imposibilidad de efectuar una Inversión y podría perderse una oportunidad de negocios afectando de manera adversa al Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores. No existe garantía de que el Fondo Paralelo cumplirá puntualmente con sus obligaciones al amparo del Contrato de Coinversión Ivanhoé. No existe obligación alguna por parte del Administrador, del Coinversionista MIRA

(según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), del Representante Común, del Fiduciario ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si el Fondo Paralelo no cumple con sus obligaciones de coinversión.

***Terminación de las Obligaciones del Fondo Paralelo ante la remoción del Administrador***

En caso que el Administrador sea removido de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, todas las obligaciones del Fondo Paralelo de hacer inversiones junto al Fideicomiso conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé, se podrán por terminadas por Ivanhoé. Este suceso puede tener consecuencias significativamente adversas para el Fideicomiso.

**NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL DESARROLLADOR, NI EL FIDUCIARIO, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR O AL INTERMEDIARIO COLOCADOR EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES.**

## 4. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados en el RNV y para su listado ante la BMV, podrá ser consultada por los inversionistas, en sus oficinas, o en sus páginas de Internet: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta, y deberá proporcionar copia de dicha información, a solicitud de los Tenedores. Por parte del Fiduciario, la persona encargada de relaciones con inversionistas será Rosa Adriana López Jaimes Figueroa, con domicilio ubicado en Cordillera de los Andes No. 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, 11000, teléfono +52 (55) 5063-3947.

Por parte del Fideicomitente, la persona encargada de relaciones con inversionistas será Juan Carlos Ostos, con domicilio ubicado en Javier Barros Sierra No. 540, Torre 1 301, Col. Santa Fe Álvaro Obregón, Ciudad de México, 01210, teléfono +52 (55) 9150-1020.

## **II. LA OFERTA**

### **1. Características de los Valores**

El Fiduciario emite con cargo al Patrimonio del Fideicomiso los Certificados, bajo las siguientes características:

#### **1.1 Tipo de Oferta.**

Oferta pública restringida.

#### **1.2 Emisor.**

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando como fiduciario del Fideicomiso.

#### **1.3 Fideicomitente.**

MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

#### **1.4 Fideicomisarios en Primer Lugar.**

Los Tenedores.

#### **1.5 Administrador.**

MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

#### **1.6 Tipo de Valor.**

Certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión no amortizables, sujetos al mecanismo de llamadas de capital.

#### **1.7 Clave de Pizarra.**

“MIRAPI 16”.

#### **1.8 Valor Nominal de los Certificados.**

Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.

#### **1.9 Denominación.**

Los Certificados no tienen expresión de valor nominal, pero serán pagados en Pesos.

#### **1.10 Precio de Colocación.**

\$100.00, en el entendido que el precio de colocación de los Certificados correspondientes a Emisiones Subsecuentes que se pongan en circulación con motivo de una Llamada de Capital se dará a conocer en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente.

#### **1.11 Número de Certificados de la Emisión Inicial.**

7,999,999.



**1.12 Monto de la Emisión Inicial.**

\$799,999,900.00.

**1.13 Monto Máximo de la Emisión.**

\$3,999,999,500.00.

**1.14 Acto Constitutivo.**

Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/2592 de fecha 23 de septiembre de 2016, celebrado entre MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., como Fideicomitente y como Administrador, el Fiduciario, en dicho carácter; MIRA Cerpi, L.P. como Fideicomisario en Segundo Lugar, y el Representante Común, en dicho carácter.

**1.15 Fines del Fideicomiso.**

Ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

**1.16 Plazo de Vigencia de la Emisión.**

18,262 días, equivalentes a aproximadamente 600 meses, que equivalen a aproximadamente 50 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

**1.17 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.**

28 de septiembre de 2016.

**1.18 Fecha de la Oferta Pública.**

29 de septiembre de 2016.

**1.19 Fecha de Cierre de Libro.**

29 de septiembre de 2016.

**1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos.**

29 de septiembre de 2016.

**1.21 Fecha de Emisión.**

29 de septiembre de 2016.

**1.22 Fecha de Registro en la BMV.**

30 de septiembre de 2016.

**1.23 Fecha de Cruce.**

30 de septiembre de 2016.

**1.24 Fecha de Liquidación.**

30 de septiembre de 2016.

### **1.25 Mecanismo de la Oferta.**

La oferta de Certificados se hizo por asignación discrecional mediante la construcción de libro.

### **1.26 Fecha de vencimiento.**

29 de septiembre de 2066.

### **1.27 Patrimonio del Fideicomiso.**

Ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

### **1.28 Llamadas de Capital.**

Ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

### **1.29 Eventos de Disolución.**

Cualquiera de los siguientes eventos constituirá un “Evento de Disolución” para los fines del Contrato de Fideicomiso:

- El vencimiento del Término Final del Fondo;
- La actualización de cualquier Evento de Inhabilitación respecto del Administrador, en el entendido, que el Fideicomiso no será disuelto si, dentro de los 90 días naturales siguientes a que ocurra el Evento de Inhabilitación, la Asamblea de Tenedores aprueba la continuación de los negocios del Fideicomiso, así como la designación, con efectos a partir de la fecha del Evento de Inhabilitación, de un administrador sustituto;
- En el momento que, una vez concluido el Periodo de Inversión, todas las Inversiones hayan sido desinvertidas (incluyendo, sin limitación, la desinversión de los Activos Generadores de Ingresos);
- La determinación de buena fe por parte del Administrador, con base en una opinión legal dirigida al Fideicomiso, que dicha disolución y terminación anticipada es necesaria y aconsejable, debido a cambios materiales adversos en la Ley Aplicable o regulación aplicable, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores con los requisitos de quórum y votación previstos en la Sección 4.2(f) del Contrato de Fideicomiso;
- La determinación hecha por el Administrador en cualquier momento que dicha disolución y terminación está en el mejor interés de los Tenedores, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá otorgar su consentimiento respecto de dicha determinación; o
- La fecha efectiva de disolución en caso de una remoción con Causa del Administrador, siempre que la Asamblea de Tenedores opte por disolver el Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

La obligación de los Tenedores de cumplir con las Llamadas de Capital (i) para realizar Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso (o el Administrador, o una o más de sus Afiliadas, a nombre del Fideicomiso), previo al Evento de Disolución, hubiere celebrado una carta de intención o asumido una obligación contractual o un compromiso legalmente vinculante de invertir; (ii) para pagar las obligaciones del Fideicomiso conforme cualquier endeudamiento o garantía pendiente, previo al Evento de Disolución; y (iii) para pagar Gastos del Fideicomiso y la Comisión de Administración, permanecerá vigente, no obstante cualquier Evento de Disolución.

### **1.30 Lugar y Forma de Pago de las Distribuciones.**

Todos los pagos a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 13, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México, contra la entrega del título que documente los Certificados, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

### **1.31 Recursos Netos de la Emisión.**

\$767,826,887.26.

### **1.32 Garantía.**

Los Certificados no son instrumentos de deuda y no cuentan con garantía alguna.

### **1.33 Derechos que los Certificados confieren a los Tenedores.**

De conformidad con lo dispuesto en el la LMV, la Circular Única, y en términos del Contrato de Fideicomiso los Tenedores de los Certificados contarán con los siguientes derechos:

(a) recibir Distribuciones; (b) en su caso, recibir el Monto de Reembolso; (c) acudir y, en su caso, votar en las Asambleas de Tenedores; (d) designar y, en su caso, revocar la designación a un miembro del Comité Técnico para aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; (e) solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores; (f) solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; (g) oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; (h) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, o a quien se encomienden dichas funciones, por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; (i) solicitar al Representante Común les expida, a su costa, copias certificadas de las actas de Asambleas de Tenedores; (j) solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y se encontrará sujeta a las obligaciones de confidencialidad descritas en el párrafo anterior, por lo que los Tenedores deberán observarlas y cumplirlas en todo momento; y (k) cualesquier otros que se les confieran conforme al Contrato de Fideicomiso.

### **1.34 Fuente de Pago.**

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

Ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

### **1.35 Distribuciones.**

Ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

#### **1.36 Depositario.**

Indeval.

#### **1.37 Representante Común.**

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

#### **1.38 Sustitución del Representante Común.**

El Representante Común podrá renunciar o ser removido conforme a los términos y condiciones establecidos en el título que documente los Certificados.

#### **1.39 Posibles Adquirentes.**

Inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, tanto en la oferta pública restringida inicial como en el mercado secundario. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida en el apartado “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo” de este prospecto.

#### **1.40 Régimen Fiscal de los Certificados.**

Para mayor información, ver apartado “VIII. CONSIDERACIONES FISCALES” del presente prospecto.

#### **1.41 Retención de Impuestos.**

En caso y en la medida que al Fiduciario, al Administrador o a cualquier otra Persona (incluyendo Vehículos de Inversión) se le requiera bajo la Ley Aplicable que retenga o entere o que pague, cualquier retención u otros impuestos respecto de los pagos efectuados o que deban ser efectuados a los Tenedores o como resultado de la participación de dichos Tenedores en el Fideicomiso, las cantidades así retenidas y pagadas, o pagadas, a las Autoridades Gubernamentales deberán considerarse para todos los fines del Fideicomiso, distribuidas a los Tenedores en el momento en que dicha retención u otro impuesto sea retenido o pagado, lo que ocurra primero.

#### **1.42 Devolución.**

Ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

#### **1.43 Intermediario Colocador.**

Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México.

#### **1.44 Autorización CNBV.**

Mediante oficio 153/105940/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016, la CNBV autorizó la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados.

El presente prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx); [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) así como en la página del Fideicomitente [www.mira.mx](http://www.mira.mx) y del Fiduciario [www.cibanco.com](http://www.cibanco.com).

## **2. Destino de los Fondos**

En la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión que equivalen a aproximadamente \$32,173,012.74, se depositará el remanente del Monto Inicial de la Emisión en la Cuenta General, el cual asciende a aproximadamente \$767,826,887.26, que representa un 19.2% del Monto Máximo de la Emisión y un 96.0% del Monto Inicial de la Emisión, para ser utilizado por el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

A la fecha de este prospecto, no se conoce el monto que será destinado a realizar cada Inversión ni tampoco el monto total que será aplicado a la realización de Inversiones o al pago de Gastos de Mantenimiento. La realización de Inversiones y los montos que deban aplicarse a las mismas dependerá de una variedad de factores que se describen en la Sección “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 4. Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones – 4.1 Modelo de Negocio*” de este prospecto.

### 3. Plan de Distribución

La presente emisión de Certificados contempla la participación de Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, como Intermediario Colocador. Con ese carácter, el Intermediario Colocador ofreció los Certificados mediante una oferta pública restringida, de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos, según se contempla en el Contrato de Colocación correspondiente. El Intermediario Colocador no celebró contratos de sub-colocación u otros contratos similares con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador.

Al tratarse de una oferta pública restringida, en la Emisión Inicial el Intermediario Colocador únicamente (i) colocó los Certificados, y (ii) realizó la operación de registro (cruce) y liquidación de los Certificados correspondientes a la Emisión Inicial, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, en el Acta de Emisión y en los términos de las autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos. Asimismo, estuvo obligado a verificar que únicamente participaran en dicha oferta pública de los Certificados inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa nacionales, de conformidad con el Artículo 2 inciso (k) de la Circular Única y en el presente Prospecto. Dichos inversionistas participaron en la oferta pública restringida en igualdad de términos y condiciones.

En cuanto a su distribución a través del Intermediario Colocador, los Certificados contaron con un plan de distribución que tuvo como objetivo alcanzar una base amplia de inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa nacionales.

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados, el Intermediario Colocador utilizó los medios comunes de recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales presentaron dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador concentro las órdenes de compra recibidas. El Intermediario Colocador informó a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados mediante la publicación de un aviso de oferta pública a través de Emisnet un día de anticipación al día en que se cerró el libro correspondiente a la emisión de los Certificados. El Intermediario Colocador llevó a cabo la asignación de las posturas de manera discrecional, a partir de las 8:00 A.M. para la construcción del libro en la fecha señalada en este Prospecto y el libro se cerró una vez que así fue determinado por el Intermediario Colocador, en el entendido que el libro se cerró antes de las 3:00 P.M. de la fecha de cierre del libro y en cumplimiento con la regulación aplicable.

En la Fecha de Emisión, se publicó un aviso de colocación a través de Emisnet incluyendo el monto efectivamente colocado.

El Intermediario Colocador mantiene y podrá continuar manteniendo relaciones de negocios con MIRA, el Administrador y con el Fiduciario, a través de la prestación de diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados). El Intermediario Colocador considera que no tiene conflicto de interés alguno con el Fideicomitente, el Administrador, ni con el Fiduciario, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso, respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados.

Los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y "Personas Relacionadas" (como dicho término se define en la LMV) con los mismos, no suscribieron Certificados objeto de la presente emisión.

El Intermediario Colocador no colocó parcial ni totalmente los valores objeto de la emisión entre partes relacionadas con el mismo.

Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Barclays México, en su carácter de Intermediario Colocador, ha colocado 7,999,999 títulos que representan el 100% de la Emisión Inicial.

Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, en sus esfuerzos de venta de los Certificados, distribuyeron a potenciales inversionistas, u otros terceros, información relevante distinta de la contenida en el presente Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada en los términos de la

Sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 4. Documentos de Carácter Público” del presente prospecto o aquella que ha sido presentada a la CNBV. El Intermediario Colocador ha llevado a cabo todos sus esfuerzos de venta únicamente con la información contenida en este prospecto y sus anexos, o información derivada directamente de dichos documentos, la cual fue presentada previamente a la CNBV o incluida en secciones del presente prospecto.

## 4. Gastos Relacionados con la Emisión

El total de los Gastos de Emisión es de \$32,173,012.74, los cuales serán cubiertos por el Fideicomiso, y por lo tanto los recursos netos de la Emisión Inicial ascienden a aproximadamente \$767,826,887.26.

Los principales gastos estimados relacionados con la Emisión son los siguientes:

Concepto	Monto sin IVA	IVA	TOTAL
Comisiones de Intermediación y Colocación .....	\$15,999,998.00	\$2,559,999.68	\$18,559,997.68
Derechos de estudio y trámite ante CNBV .....	\$20,234.00	N/A	\$20,234.00
Derechos de estudio y trámite ante BMV .....	\$17,441.00	\$2,790.56	\$20,231.56
Honorarios y gastos de los asesores legales del Fideicomitente .....	\$7,177,125.06	\$1,148,340.01	\$8,325,465.07
Honorarios y gastos de los asesores legales del Intermediario Colocador .....	\$1,000,000.00	\$160,000.00	\$1,160,000.00
Honorarios de asesores fiscales .....	\$1,500,000.00	\$240,000.00	\$1,740,000.00
Honorarios del Fiduciario .....	\$550,000.00	\$88,000.00	\$638,000.00
Honorarios del Representante Común .....	\$586,227.12	\$93,796.34	\$680,023.46
Derechos de inscripción en el RNV .....	\$559,999.93	N/A	\$559,999.93
Arancel por listado en la BMV .....	\$295,999.96	\$47,359.99	\$343,359.96
Otros gastos de la emisión .....	\$108,363.00	\$17,338.08	\$125,701.08
<b>Total .....</b>	<b>\$27,815,388.07</b>	<b>\$4,357,624.66</b>	<b>\$32,173,012.74</b>



## 5. Funciones del Representante Común

Se ha designado a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores. De conformidad con los artículos 64 y 69 de la LMV, el Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstas en el título que ampare los Certificados. El Representante Común representa a los Tenedores de una manera conjunta y no individualmente.

Como se indica en el título que ampare los Certificados, los derechos, facultades y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a los siguientes:

- suscribir los Certificados, después de haber verificado que cumplan la Ley Aplicable;
- suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que amparen los Certificados, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV;
- supervisar la constitución del Fideicomiso;
- supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- revisar, en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador conforme a los Documentos de la Emisión y, en su caso, notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría;
- la facultad de notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, en su caso, en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, y el título o títulos que documenten los Certificados, a través de los medios que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso;
- convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como ejecutar sus resoluciones, en los casos previstos en el Fideicomiso;
- llevar a cabo todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- celebrar, en representación de los Tenedores, todos los documentos y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera;
- llevar a cabo todas las actividades necesarias o convenientes, para proteger los derechos de los Tenedores;
- actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, representando a los Tenedores en relación con el pago de cualquier monto pagadero a los Tenedores, en su caso, de conformidad con los Certificados así como para cualquier otro asunto que lo requiera;
- ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el

Contrato de Desarrollo y el título o títulos que documenten los Certificados;

- solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, toda la información y documentación que esté en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, (A) el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión, (B) el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no estarán obligados a entregar dicha información y/o documentación si la misma es materia de un evento relevante, constituye información privilegiada o información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV y se cumplen con los requisitos previstos en dichos ordenamientos para diferir su revelación al público inversionista, y (C) el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder, siempre y cuando advierta a los Tenedores la naturaleza confidencial de dicha información cuando la misma haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora.
- proporcionar a cualquier Tenedor de copias (a expensa de dicho Tenedor) de los reportes que han sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Contrato de Coinversión MIRA y el título o títulos que documenten los Certificados;
- previa autorización de la Asamblea de Tenedores, instruir al Fiduciario la contratación con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, y/o solicitar con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que lo asistan en el cumplimiento de sus obligaciones; y
- en general, realizar todas las actividades y ejercer una autoridad y cumplir todas las obligaciones previstas en los Certificados, la Ley Aplicable y las prácticas del mercado de valores en general.

El 1 de enero de 2016 entraron en vigor ciertas modificaciones a la Circular Única. Entre otras, dichas modificaciones requieren que los documentos base de la emisión de títulos fiduciarios se incorpore expresamente:

1. que 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 emisor, título, acta de emisión, contrato de prestación de servicios o similares con el administrador, administrador maestro o quien realice servicios equivalentes, así como cualquier contrato de garantía o apoyo crediticio, así como, en su caso, el estado que guarda el patrimonio del fideicomiso.
2. la obligación de la emisora, del fiduciario y de las demás partes en dichos documentos, de entregar al representante común la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el numeral 1. anterior.
3. el derecho del representante común de solicitar a la emisora, al fiduciario y a las demás partes en dichos documentos o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los valores o con el patrimonio del fideicomiso, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el numeral 1. anterior.
4. la periodicidad con que el representante común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en la fracción anterior, las cuales de conformidad con el Contrato de Fideicomiso podrán ser una vez al año mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.
5. la obligación del representante común de solicitar inmediatamente a la emisora que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las

obligaciones establecidas en los documentos base de la emisión por parte de la emisora, del fiduciario y de las demás partes en dichos documentos; en caso de que la emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los dos días hábiles siguientes a la notificación realizada por el representante común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

6. la obligación del representante común de rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la asamblea general de tenedores o al momento de concluir su encargo.
7. que el representante común podrá solicitar a la asamblea general de tenedores o ésta ordenar que se subcontrate a terceros especializados para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el presente artículo o en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea. En caso de que la asamblea general de tenedores no apruebe la subcontratación, el representante común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de estas disposiciones o de las disposiciones legales aplicables.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando la totalidad de las cantidades que tuvieran derecho a recibir los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad y la Emisión haya sido cancelada.

## 6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta

### Administrador y Fideicomitente:

MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.



### Fideicomisario en Segundo Lugar:

MIRA Cerpi, L.P.



### Co-Inversionista MIRA:

MIRA Cerpi, L.P.



### Desarrollador:

Serviarroyo, S. de R.L. de C.V.



### Fondo Paralelo Ivanhoé:

IC-MIRA CERPI Income Producing, L.P.



### Emisor:

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple



### Representante Común:

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



### Intermediario Colocador:

Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Barclays México



### Asesor Legal Externo del Fideicomitente:

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



### Asesor Legal Externo del Intermediario Colocador:

Nader, Hayaux & Goebel, S.C.



### Asesor Fiscal:

Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global



**Asesor Legal de los Tenedores**

Greenberg Traurig, S.C.

**Auditor Externo**

Deloitte Touche Tohmatsu

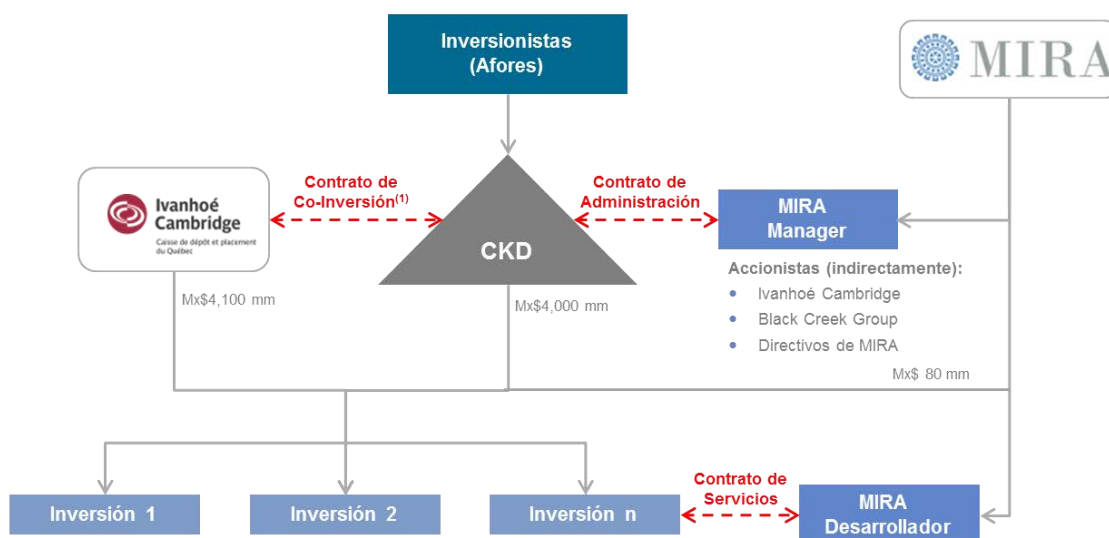


El Fondo Paralelo Ivanhoé está sujeto a ciertas políticas o criterios de participación a las que se sujetaran sus inversiones. Para una descripción detallada de dichas políticas y criterios, así como de los límites mínimos o máximos de su participación, favor de ver el apartado *III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.5 Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé* de este prospecto.

Ninguno de los expertos o asesores que participan en la presente oferta es propietario de acciones del Fiduciario ni del Fideicomitente o sus subsidiarias, ni tienen un interés económico directo o indirecto en las mismas.

Por parte del Fideicomitente, la persona encargada de relaciones con inversionistas será Juan Carlos Ostos, con domicilio ubicado en Javier Barros Sierra No. 540, Torre 1 301, Col. Santa Fe Álvaro Obregón, Ciudad de México, 01210, teléfono +52 (55) 9150-1020.





## 1.1 Objetivo de Inversión

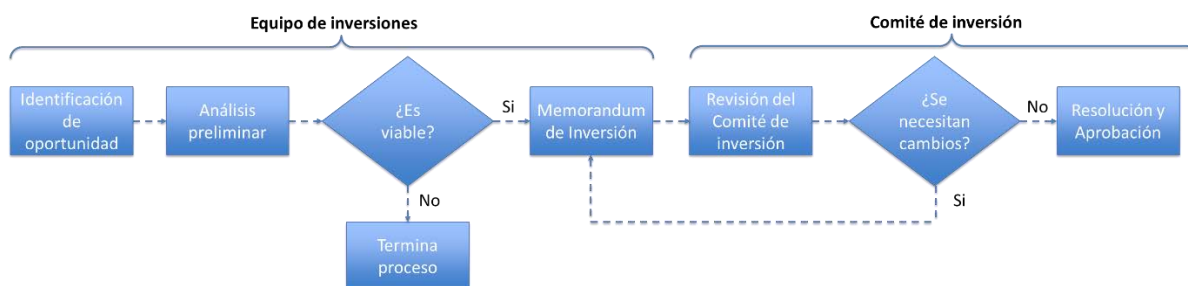
El principal objetivo de inversión del Fideicomiso será hacer Inversiones relacionadas con el desarrollo de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto en México, y podrá invertir de forma selectiva en el desarrollo de Inmuebles Urbanos Comerciales autónomos (*stand-alone*), con la intención de formar un portafolio de Activos Generadores de Ingresos, que incluya principalmente, activos inmobiliarios comerciales o de oficinas de calidad institucional. Lo anterior, en el entendido que el Desarrollador, quien es una Afiliada del Administrador, llevará a cabo de forma directa el desarrollo de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales que sean propiedad del Fideicomiso.

De conformidad con las disposiciones de la Circular Única, las cuales requieren que se revele el rendimiento esperado por las adquisiciones o inversiones efectuadas por el Fideicomiso, el Fideicomiso tiene como objetivo el obtener una tasa interna de retorno del 17% al 21%, en pesos, antes de la Distribución de Desempeño, la Comisión de Administración, e impuestos, calculado asumiendo que cada Activo Generador de Ingreso sea vendido dentro de los 12 meses siguientes a la terminación de dicho Activo Generador de Ingreso.<sup>6</sup> No obstante lo anterior, el Fideicomiso buscará mantener la propiedad de los Activos Generadores de Ingreso hasta el Término Final del Fondo.

Para mayor información descriptiva y esquemática de las actividades o proyectos de inversión del Fideicomiso, ver apartado “V. MIRA (ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE) – Ventajas competitivas de MIRA” de este prospecto.

<sup>6</sup> Estas tasas internas de retorno objetivo no son proyecciones, predicciones o garantías de rendimiento futuro y no puede asegurarse que las tasas internas de retorno objetivo serán alcanzadas. No deben hacerse inferencias en cuanto a si el Fideicomiso ha alcanzado anteriormente, o en un futuro alcanzará, los objetivos establecidos en el presente documento. Por otra parte, no deben hacerse inferencias relativas a recomendaciones para invertir en el Fideicomiso con base en los objetivos establecidos en el presente. Los resultados pasados no son y no podrán ser tomados como una predicción o proyección de resultados futuros. En la medida permitida por la ley aplicable, el Administrador y sus Afiliadas quedan liberados de toda responsabilidad en relación con la información relacionada con los retornos esperados del Fideicomiso mencionados en el presente.

## 1.2 Diagrama de flujo del proceso de inversión



## 1.3 Dictamen de calificación crediticia de la Emisión

La Emisión no cuenta con un dictamen sobre su calidad crediticia que sea expedido por una institución calificadora de valores autorizada por la CNBV.

## 1.4 Órganos de Gobierno Corporativo

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

*Integración del Comité Técnico:*

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos la mayoría deberán ser Miembros Independientes, a quienes se designará conforme a lo siguiente:

- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores convocada para tal efecto, por cada 25% de los Certificados que se encuentren en circulación. Dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario y el Representante Común deberán convocar a una Asamblea de Tenedores (la “Asamblea Inicial”) para que los Tenedores ejerzan este derecho, en el entendido que dicha Asamblea de Tenedores será el órgano encargado de calificar si cualquier miembro del Comité Técnico cumple con los requisitos previstos en la definición de “Persona Independiente” y, por lo tanto, debe considerarse como Miembro Independiente.
- Sin perjuicio de la facultad que tiene de revocar el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico (en cuyo caso los miembros cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación), la Asamblea de Tenedores podrá en cualquier momento designar y, en su caso, revocar la designación, de hasta 2 miembros del Comité Técnico que en todo caso deberá calificar como Miembros Independientes.
- El Administrador, en cualquier momento, podrá designar a los miembros restantes del Comité Técnico (y sus suplentes respectivos, en su caso) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido que el número de miembros del Comité Técnico no podrá exceder de 21 y que será la Asamblea de Tenedores quien califique la independencia de aquellas personas designadas por el Administrador como Miembros Independientes.

Para un análisis detallado de la integración, funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

## 1.5 Distribuciones



Para mayor información respecto de las Distribuciones a los Tenedores bajo los Certificados, ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos — 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este prospecto.

## **2. Patrimonio del Fideicomiso**

### **2.1 Descripción de los Activos Fideicomitados**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos:

- (i) la Aportación Inicial;
- (ii) la Aportación Adicional;
- (iii) el Monto Inicial de la Emisión;
- (iv) cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión;
- (v) cada uno de los Montos Adicionales Requeridos;
- (vi) cualesquier derechos fideicomisarios o participaciones en cualquier Vehículo de Inversión que sean propiedad o adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (vii) cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario a cualquier Vehículo de Inversión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquiera documentos de crédito derivados de o relacionados con dichos derechos de crédito (incluyendo, sin limitación, cualquier pagaré o instrumento de garantía relacionado con los mismos);
- (viii) cualesquier pagos, activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario de los Vehículos de Inversión;
- (ix) cualesquier pagos, activos, bienes (incluyendo bienes inmuebles) o derechos que reciba el Fiduciario de las Inversiones, o que constituyan Inversiones, en cada caso, realizadas directamente por el Fiduciario en los términos establecidos en el Fideicomiso, o derivados de dichas Inversiones o de una desinversión de las mismas;
- (x) todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (xi) todas y cualquier cantidad derivada de la inversión de las cantidades depositadas de las Cuentas de Fideicomiso en Inversiones Temporales;
- (xii) todos y cada uno de los demás activos, recursos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario por cualquier título en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso, incluyendo contratos de cobertura; y
- (xiii) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores de este apartado incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

### **2.2 Evolución de los Activos Fideicomitados**

En la Fecha de Emisión Inicial el Patrimonio del Fideicomiso estará integrado por:

- la Aportación Inicial;
- la Aportación Adicional; y

- los Recursos Derivados de la Emisión.

Posteriormente y después de llevar a cabo las actividades contempladas en los Documentos de la Emisión, el Fideicomiso realizará Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso podrá realizar Inversiones, tomando como base una estrategia de búsqueda de oportunidades de Inversión relacionadas con el desarrollo de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto en México, y podrá invertir de forma selectiva en el desarrollo de Inmuebles Urbanos Comerciales autónomos (*stand-alone*), con la intención de formar un portafolio de Activos Generadores de Ingresos, que incluya principalmente, activos inmobiliarios comerciales o de oficinas de calidad institucional. Lo anterior, en el entendido, que el Desarrollador llevará a cabo de forma directa el desarrollo de los Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales que sean propiedad del Fideicomiso.

Para dichos efectos, se definen a continuación las Políticas de Inversión que deberá cumplir el Fideicomiso (las "Políticas de Inversión del Fideicomiso"):

- El Fideicomiso podrá llevar a cabo Inversiones relacionadas con activos inmobiliarios denominados Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, desarrollados de forma directa por el Desarrollador.
- Los Activos Multifamiliares o Activos Industriales quedan expresamente excluidos del tipo de activos a ser desarrollados por el Fiduciario.
- No más del 35% del Monto Máximo de la Emisión podrá estar invertido directa o indirectamente a través de un Vehículo de Inversión, en una sola Inversión, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, conforme al quórum establecido en la Sección 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.

En todo caso, la Asamblea de Tenedores estará facultada para autorizar Inversiones que no se ajusten a las Políticas de Inversión del Fideicomiso.

## **2.3 Política de Operaciones con Personas Relacionadas**

Tanto el Fiduciario como cada Vehículo de Inversión se encuentra autorizado y podrá llevar a cabo todas y cada una de las operaciones que se enlistan en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas sin necesidad de aprobación adicional por parte de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá aprobar cualesquier operación con Personas Relacionadas del Fideicomitente, el Administrador, el Desarrollador, el Fondo Paralelo o Ivanhoé que pudieren representar un conflicto de interés y que no se encuentre previstas en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas.

## **2.4 Seguros de Título de Propiedad**

En la fecha, o con posterioridad a la fecha, en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador, podrá instruir al Fideicomiso a efecto de que obtenga o contrate una póliza de seguro de título de propiedad (*title insurance*) respecto de dicha propiedad o dicho inmueble. Lo anterior, sujeto a que se encuentren disponibles en el mercado mexicano, y que sea económicamente viable, a juicio del Administrador.

## **2.5 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje**

Hasta donde razonablemente tienen conocimiento el Fiduciario, en dicho carácter, y el Administrador, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo en

relación con la emisión de los Certificados que se refiere el presente prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

### 3. Contratos y Acuerdos

#### 3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 23 de septiembre de 2016 entre el Fideicomitente, el Administrador, el Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fiduciario y el Representante Común.

##### ***Patrimonio del Fideicomiso***

Para mayor información respecto al Patrimonio del Fideicomiso, ver apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 2. Patrimonio del Fideicomiso — 2.1 Descripción de los Activos Fideicomitados” de este prospecto.

En la fecha de celebración del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Fideicomitente, al Administrador, al Fideicomisario en Segundo Lugar y al Representante Común un inventario de los bienes que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso a dicha fecha. Las variaciones respecto de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso se harán constar en los estados de cuenta que entregue el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso. Dicho inventario se modificará de tiempo en tiempo y dichas modificaciones deberán de ser reflejadas en los estados de cuenta y/o estados financieros que emita el Fiduciario.

##### ***Partes del Fideicomiso***

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fideicomitente:	MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.
Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los tenedores, los cuales estarán representados en todo momento por el Representante Común.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	MIRA Cerpi, L.P.
Administrador:	MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Ninguna persona podrá adherirse al Contrato de Fideicomiso ni podrá incrementarse el número de involucrados una vez constituido el Fideicomiso y efectuada la Emisión Inicial, con excepción de la incorporación de Tenedores o la sustitución del Administrador, del Fiduciario y/o el Representante Común, en cada caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

##### ***Fines del Fideicomiso***

El fin del Contrato de Fideicomiso es crear una estructura para que el Fiduciario pueda (i) emitir y ofrecer públicamente y de forma restringida Certificados Bursátiles en México (ii) destinar los recursos derivados de la Emisión Inicial y cualquier Emisión Subsecuente para hacer Inversiones, ya sea directamente o a través de uno o varios Vehículos de Inversión, (iii) distribuir los productos de los Vehículos de Inversión e Inversiones, junto con otros montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, entre los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador, o en su caso, cualquier otra Persona que conforme a los términos

del Contrato de Fideicomiso o el Acta de Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario y que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en los incisos (i) a (iii) (los “Fines del Fideicomiso”) anteriores. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

- ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y en su caso, instruir sobre el establecimiento, mantenimiento y administración de las cuentas bancarias o de inversión de los Vehículos de Inversión, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Temporales) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo la Emisión Inicial y cada una de las Emisiones Subsecuentes, en los términos previstos en los Documentos de la Emisión;
- de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar y mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados Bursátiles en la BMV y ofrecerlos públicamente en México, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital o por cualquier otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;
- mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a la Ley Aplicable en todo momento;
- suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles así como depositarlos en Indeval (y en caso de ser necesario sustituirlos);
- tener la titularidad de, o adquirir, derechos fideicomisarios, partes sociales, acciones, y/o cualquier otros derechos de cualquier Vehículo de Inversión;
- otorgar créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;
- realizar Inversiones directamente conforme los términos del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;
- celebrar el Contrato de Administración con el Administrador y el Contrato de Desarrollo con el Desarrollador, y cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos;
- celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto en caso que el Administrador sea removido o renuncie como administrador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, así como celebrar un contrato de desarrollo sustituto con un desarrollador sustituto en caso que el Desarrollador sea removido o renuncie como desarrollador conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Desarrollo y, en cada caso cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos;
- celebrar el Contrato de Coinversión MIRA y el Contrato de Coinversión Ivanhoé;
- celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador;

- contratar a Deloitte Touche Tohmatsu como Auditor Externo, y sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador con la aprobación previa del Comité Técnico como Asunto Reservado en el entendido que dicha aprobación no será necesaria cuando el auditor externo sustituto sea cualquiera de Pricewaterhouse Coopers, Ernst & Young, KPMG, o cualquiera de sus subsidiarias en México;
- contratar y sustituir al Valuador Independiente y al Valuador Inmobiliario de conformidad con las instrucciones del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico; en el entendido, que dicha aprobación no será necesaria cuando el valuador independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México o cuando el valuador inmobiliario sea cualquiera de Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.; Colliers Lomelin, S.A. de C.V.; CBRS, S. de R.L. de C.V.; Jones Lang LaSalle, S.A. de C.V.; Coldwell Banker, S.A. de C.V.; Tasaciones Inmobiliarias México, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México;
- en caso que ocurra un Evento de Disolución, y si así lo determina la Asamblea de Tenedores, tomar las acciones previstas en el Contrato de Fideicomiso;
- pagar, con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer distribuciones a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte;
- invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Temporales;
- conforme a las instrucciones del Administrador, celebrar cualquier operación de cambio de divisas para convertir a Dólares, Pesos o cualquier otra moneda, como lo instruya el Administrador, cualesquiera cantidades recibidas en las Cuentas del Fideicomiso, en cada caso al tipo de cambio aplicable al momento en que se obtuvo en las casas de cambio o instituciones financieras de reconocido prestigio en México, en la fecha de las operaciones de cambio de divisas aplicables;
- llevar a cabo todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para cumplir en todo momento con el régimen fiscal previsto en el Contrato de Fideicomiso;
- otorgar los poderes especiales y/o generales limitados que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que el Fideicomitente, el Administrador y/o el Representante Común designen, según corresponda de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;
- de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, celebrar operaciones financieras derivadas a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, incluyendo el obtener coberturas respecto de cualquier moneda y tasas de interés, y para firmar todos y cualesquiera contratos relacionados con las mismas, incluyendo contratos marco de operaciones financieras derivadas, suplementos y sus anexos y confirmaciones; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad

con los términos de las disposiciones relacionadas con el apalancamiento previstas en el Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales respecto a todo tipo de obligaciones o compromisos que asuma el Fiduciario o cualquiera de los Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, asumir la calidad de obligado solidario o avalista, y/o transferir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía o establecer reservas específicas de la Cuenta General a fin de garantizar los pagos o aportaciones a ser realizados respecto de cualquier Inversión), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

- contratar con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, 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 términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- contratar Asesores Independientes a solicitud del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- llevar a cabo cualquier acto necesario para inscribir el Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión que se requiera en el Registro Único de Garantías Mobiliarias; y
- en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

### ***Emisión de Certificados***

De conformidad con los artículos 62, 63, 64 y 68 de la LMV, el artículo 7, fracción IX de la Circular Única los términos y condiciones convenidos en el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y el título que ampare los Certificados Bursátiles, el Fiduciario de conformidad con las instrucciones que al efecto reciba del Administrador, emitirá los Certificados Bursátiles de conformidad con lo siguiente:

- En la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual al 20% del Monto Máximo de la Emisión emitiendo el número de Certificados Bursátiles señalados en el Acta de Emisión, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y ofrecidos públicamente en México a un precio de \$100.00 cada uno; en el entendido que en ningún caso se podrá ampliar el Monto Máximo de la Emisión una vez que el Fiduciario haya realizado la primer Llamada de Capital, salvo que se cuente con el consentimiento de los Tenedores que representen el 75% de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y
- Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV, en o antes de que tenga lugar cada Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario emitirá Certificados Bursátiles adicionales, los cuales deberán ser inscritos en el RNV, listados en la BMV y entregados a los Tenedores que cumplan con la Llamada de Capital correspondiente y paguen el precio respectivo en función del número de Certificados del que sean titulares conforme a las siguientes fórmulas:

- (1) Para determinar el número de Certificados Bursátiles que el Fiduciario emitirá en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente, se utilizará la siguiente fórmula:

$$X_i = (2^n) (Y_i/100)$$

Dónde:

$X_i$  = Número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente; asumiendo que todos los Tenedores han



pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido pagar conforme a las Llamadas de Capital previas.

Yi = Monto Adicional Requerido correspondiente, redondeado a aquel número inmediato superior que provoque que el resultado de Xi siempre sea un número entero.

n = Número de Llamada de Capital correspondiente; y

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

- (2) Para determinar el precio que los Tenedores deberán pagar por cada Certificado Bursátil que el Fiduciario emita en la Fecha de Emisión Subsecuente correspondiente (el “Precio por Certificado”), se utilizará la siguiente fórmula:

$$P_i = Y_i / X_i$$

Dónde:

Pi = Precio por Certificado; en el entendido que para calcular Pi se utilizarán hasta diez puntos decimales.

- (3) Para determinar el número de Certificados que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{j=1}^i X_j - 1}$$

Dónde:

Ci = Número de Certificados que un Tenedor Registrado debe pagar por cada Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente.

Los cálculos descritos en los numerales (1), (2) y (3) anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común para su validación, previo al envío de la instrucción que hará llegar al Fiduciario para llevar a cabo la Llamada de Capital. El número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado deberá pagar resultará de multiplicar (i) el número de Certificados que dicho Tenedor Registrado mantenga al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, por (ii) por el factor de suscripción que resulte de la fórmula descrita en (3); en el entendido que el resultado de dicha multiplicación se redondeará al entero inferior más próximo de ser necesario.

Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles se establecerán en el Acta de Emisión y en el título que represente los Certificados Bursátiles, los cuales se registrarán e interpretarán de conformidad con la Ley Aplicable.

Los Certificados emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo título global que ampare todos los Certificados, sin expresión de valor nominal, emitidos a la fecha de Emisión correspondiente, el cual estará regido bajo la Ley Aplicable. El título correspondiente a Emisiones anteriores será canjeado cada vez que se lleve a cabo una Emisión Subsecuente por un nuevo título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente). Cada título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El título representativo de los Certificados que se

emitan en la Emisión Inicial será depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial; en el entendido que en relación con cualquier Emisión Subsecuente, el título anterior será canjeado por un nuevo título que represente todos los Certificados en circulación (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Subsecuente) a más tardar el Día Hábil anterior a la Fecha de Emisión Subsecuente respectiva. Asimismo, el nuevo título que sea depositado, deberá incluir al menos las siguientes especificaciones: (i) los datos completos de cada oficio de autorización de la CNBV de actualización de la inscripción en el RNV relativa a cada Emisión Subsecuente, (ii) la fecha de la Emisión Inicial y de la Emisión Subsecuente correspondiente en orden cronológico, haciendo mención también a todas las Emisiones Subsecuentes que se hayan realizado, (iii) la cantidad restante no colocada del Monto Máximo de la Emisión, (iv) el precio de colocación de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de los Certificados de las demás Emisiones que se hayan realizado, (v) el número total de los Certificados de la Emisión Subsecuente respectiva y de cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vi) el monto total de los Certificados efectivamente suscritos en la Emisión Subsecuente respectiva y en cada Emisión Subsecuente que se haya realizado, (vii) el destino de los recursos obtenidos de cada una de las Llamadas de Capital en virtud de las cuales se lleven a cabo las Emisiones Subsecuentes respectivas, y (viii) en su caso, cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea de Tenedores que deban reflejarse en el título.

Las distribuciones y los pagos que deban realizarse al amparo de los Certificados Bursátiles serán realizados exclusivamente con los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones, indemnizaciones y cualesquiera pagos, responsabilidades u otras obligaciones contemplados en el Fideicomiso. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar los pagos o distribuciones debidos al amparo de los Certificados Bursátiles, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus Afiliadas, de realizar dichos pagos o distribuciones respecto de los Certificados Bursátiles. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, en los términos convenidos en el Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni cualesquiera de sus Afiliadas, estarán obligados en lo personal a hacer cualquier pago o distribución debidos al amparo de los Certificados Bursátiles.

### ***Llamadas de Capital***

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

Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y para demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión; en el entendido que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, han sido totalmente utilizados (o reservados para ser utilizados) para efectuar Pagos del Fideicomiso; o bien, en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos. Una vez concluido el Periodo de Inversión, el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en los siguientes casos:

- para pagar Gastos del Fideicomiso, Comisión de Administración, cualquier endeudamiento incurrido por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, y cualesquiera otros pagos de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo;
- para pagar Inversiones Previamente Acordadas; y
- para pagar Inversiones de Seguimiento.

en el entendido, que el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital que resulten necesarias de conformidad con lo previsto en la Sección 9.10(b) y/o 9.10(f) del Contrato de Fideicomiso.

Previo a cada Llamada de Capital, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común una instrucción (cada una, una “Instrucción para Llamada de Capital”), al menos 1 Día Hábil previo a aquél en que se vaya a publicar el Aviso de Llamada de Capital respectivo, en la que se deberá especificar, entre otros:

- el monto total, en pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de dicha Llamada de Capital, el cual no podrá ser superior, junto con el Monto Inicial de la Emisión y todos los Montos Adicionales Requeridos anteriores, al Monto Máximo de la Emisión, y una descripción general del destino que se dará a los recursos respectivos;
- el número de Certificados Bursátiles que se emitirán con motivo de dicha Llamada de Capital, el Precio por Certificado que corresponda a dichos Certificados Bursátiles, y el número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente;
- la Fecha Ex-Derecho, la Fecha de Registro, la Fecha Límite de Suscripción y el Día Hábil en que los Tenedores deberán pagar, a través de Indeval, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda, es decir, la cantidad que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que les corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, el cual deberá ser el segundo Día Hábil posterior a la Fecha Límite de Suscripción (la “Fecha de Emisión Subsecuente”), así como la cuenta en Indeval en la cual deberá hacerse dicho pago; y
- el formato de carta (la “Carta de Cumplimiento”) que deberá suscribir cada entidad financiera depositante en Indeval a través de la cual los Tenedores Registrados mantengan sus Certificados, misma que incluirá(1) el número de Certificados que dicho depositante mantiene en Indeval por cuenta del Tenedor Registrado respectivo, (2) el número de Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente que le corresponderán a dicho Tenedor Registrado, (3) los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditársele los Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente y (4) la mención de que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar, precisamente en la Fecha de Emisión Subsecuente, y la mención de que cada Carta de Cumplimiento deberá ser entregada al Fiduciario el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro.

El Fiduciario, con por lo menos 16 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda, publicará en Emisnet un aviso (cada uno, un “Aviso de Llamada de Capital”) en el que se deberá reflejar los términos contenidos en la Instrucción para Llamada de Capital correspondiente. Cada Aviso de Llamada de Capital deberá ser publicado nuevamente en Emisnet cada 2 Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha de Emisión Subsecuente.

En la Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario transferirá el número de Certificados de la Emisión Subsecuente correspondiente a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda.

Las obligaciones relacionadas con cada Llamada de Capital en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso serán a cargo de cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a dicha Llamada de Capital sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la Ley Aplicable, sin dar efectos, respecto de dicha Llamada de Capital, a las transferencias realizadas con posterioridad a dicha Fecha de Registro. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no será considerado como Tenedor Registrado y no podrá participar en la Llamada de Capital respectiva, y en caso de que el Tenedor Registrado correspondiente no cumpla con las obligaciones derivadas de la misma, dicho Tenedor sufrirá la dilución

punitiva prevista en el presente prospecto y en el Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, deberá suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la Fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

El Fiduciario deberá mantener siempre, con la asistencia y con la información que le proporcionen el Administrador e Indeval, un registro en el que conste, por cada Tenedor, el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo aquellos que en su caso se coloquen al finalizar el Periodo de Cura.

El Fiduciario, al Día Hábil siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital respectiva, deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general la siguiente información (i) la descripción de las características de la Llamada de Capital correspondiente, (ii), el Monto Adicional Requerido que no fue cubierto respecto a dicha Llamada de Capital, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la llamada de capital que haya efectuado, así como el monto efectivamente cubierto por los Tenedores respecto de dicha Llamada de Capital; (iii) la afectación al plan de negocios derivada del incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva; y (iv) las medidas a adoptarse en caso de incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva, así como el plazo de su implementación. Asimismo, en su momento el Fiduciario proporcionará a la CNBV, a la BMV y al público en general el resultado de la aplicación de las medidas aquí descritas, una vez vencido el plazo determinado para su adopción. La información descrita en este apartado deberá ser transmitida a la BMV a través de Emisnet y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través del STIV-2.

### ***Periodo de Cura y Cancelación de Certificados***

Cualquier Tenedor Registrado que no hubiese efectuado el pago al que estuviere obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente (ya sea que hubiese entregado o no su Carta de Cumplimiento), podrá subsanar dicho incumplimiento durante el periodo que iniciará el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente y que terminará el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente mediante:

- la entrega de una Carta de Cumplimiento al Fiduciario a más tardar el segundo Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura, en el entendido que dicha carta deberá señalar que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el apartado siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y
- el pago precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y a la cuenta señalada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, de una cantidad equivalente a (1) el Precio por Certificado, más (2) intereses moratorios a razón de una tasa anual equivalente a multiplicar la TIIE Aplicable por 2 calculada sobre dicho Precio por Certificado, por el número de días naturales que hubieren transcurrido entre la Fecha de Emisión Subsecuente y el Día Hábil que termina el Periodo de Cura, sobre una base de un año de 360 días; en el entendido que dichos intereses moratorios serán depositados en la Cuenta de Distribuciones y serán considerados como provenientes de una Inversión. Para efectos de claridad, los Certificados que se entreguen durante el Periodo de Cura forman parte de la Emisión Subsecuente de que se trate.

El Día Hábil en que termine el Periodo de Cura, el Fiduciario transferirá el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la cantidad señalada en el apartado anterior.

El Día Hábil siguiente a aquel en que concluya un Periodo de Cura, de forma automática y sin necesidad de acto posterior alguno, todos los Certificados Bursátiles que no hubiesen sido pagados por los Tenedores se tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, por cancelados, y el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, según le sea instruido por el

Administrador en caso del Fiduciario, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos Certificados Bursátiles.

El Fiduciario deberá solicitar (i) a la CNBV, que lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, de conformidad con el tercer párrafo del inciso II del artículo 14 de la Circular y (ii) a la BMV, que lleve a cabo la actualización de sus registros, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior de la BMV; para reflejar, en su caso, el número de Certificados Bursátiles que se hayan cancelado.

### ***Dilución Punitiva***

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Contrato de Fideicomiso, si un Tenedor Registrado no paga los Certificados Bursátiles que le correspondan suscribir una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó Certificados Bursátiles que le correspondían. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. De esta forma, a través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión, y (ii) el precio de dichos Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados Bursátiles previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente, conforme a las fórmulas que se detallan en la Sección “*Emisión de Certificados Bursátiles*” anterior.

Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada:

- en las distribuciones que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación; y
- en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor en la Fecha de Emisión Inicial.

### ***Transmisión de Certificados***

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

(a) Previo a que termine el Periodo de Inversión dicho Tenedor únicamente podrá transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier Persona, siempre y cuando ésta sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa, con la autorización previa del Comité Técnico (salvo por la excepción prevista en el inciso (c) siguiente), que podrá ser otorgada a discreción del Comité Técnico, tomando en cuenta si (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición; (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (iii) el adquirente no es un Competidor; y (iv) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva.

(b) Después de que termine el Periodo de Inversión y hasta la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra, los Tenedores también podrán transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier tercero que sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa (distinto a Personas Permitidas), en el entendido, que no será necesaria la autorización previa del Comité Técnico, sin embargo sí será necesario el consentimiento del Administrador (salvo por la excepción prevista en el inciso (c) siguiente), quien otorgará dicho consentimiento si, a su juicio (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (ii) el adquirente no es un Competidor; y (iii) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Administrador deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva.

(c) Cualquier transmisión de Certificados a una Persona Permitida no requerirá autorización o consentimiento de parte del Comité Técnico o del Administrador.

(d) En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor, y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado; y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derechos corporativos, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores así como designar miembros del Comité Técnico.

(e) En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso), reciba Distribuciones, ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico y/o del Administrador respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando.

(f) Los Miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por cualquier Persona en ejercicio del derecho conferido por Certificados adquiridos en violación de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, serán automáticamente removidos del Comité Técnico.

### **Compromiso MIRA**

MIRA Cerpi, L.P. se compromete a invertir de forma conjunta junto con el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Afiliadas, el monto que resulte menor entre (i) el monto equivalente al 2% del Monto Máximo de la Emisión; o (ii) \$80,000,000.00, conjuntamente y *pari-passu* con el Fideicomiso (el "Compromiso MIRA"). Los términos y condiciones del Compromiso MIRA estarán contenidos en el Contrato de Coinversión MIRA celebrado por el Fiduciario, y no estará sujeto al pago de Comisiones de Administración o Distribuciones por Desempeño.

La obligación de invertir el Compromiso MIRA se podrá cumplir mediante las inversiones que realicen conjuntamente con el Fideicomiso, sin limitación, directa o indirectamente: (i) MIRA Cerpi, L.P. o sus Afiliadas, y (ii) cualquier persona moral controlada por cualquier socios, miembros, directores, directivos, consejeros (excluyendo consejeros independientes) o empleados de MIRA o sus Afiliadas (conjuntamente, los "Socios MIRA") según se establece en el Contrato de Coinversión MIRA.

En caso que el Administrador sea removido por los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, la obligación de MIRA Cerpi, L.P. de coinvertir el Compromiso MIRA junto con el Fideicomiso en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, se dará por terminada de forma inmediata, en los términos previstos en el Contrato de Coinversión MIRA.

### **Asamblea de Tenedores**

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá, por lo previsto en este apartado, por las disposiciones contenidas en el artículo 68 y demás aplicables de la LMV, y en lo no previsto, por los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, siendo todas las resoluciones adoptadas en dicha asambleas, válidas y obligatorias para todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común y el Fiduciario o, tratándose del supuesto previsto en la Sección 4.1(c) del Contrato de Fideicomiso, por el Representante Común. El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común podrán, individualmente, solicitar en cualquier momento al Fiduciario y/o al Representante Común que convoquen a una Asamblea de Tenedores para tratar cualquier tema que competa a la misma; en el entendido, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva, obtendrá el visto bueno del Representante Común. El Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo la convocatoria dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

Los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 25% o más de la totalidad de los Certificados en circulación en la fecha de que se trate, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto mantengan el 25% o más del total de los Certificados en circulación, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través de Emisnet, con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse y serán entregadas, en esa misma fecha, al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por correo electrónico, según corresponda. En dicha convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse, en el entendido, que en dicho orden del día no deberán aparecer rubros o puntos a tratarse y discutirse como "asuntos generales". Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común en la Ciudad de México, México o en el lugar que se indique en la convocatoria, en el entendido, que este último tendrá que ubicarse dentro del domicilio social del Fiduciario, es decir, la Ciudad de México, México.

La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles de forma gratuita para la revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en las oficinas del Representante Común, según se indique en la convocatoria respectiva, con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de la Asamblea de Tenedores.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por 3 días

naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto respecto del(los) asunto(s) que se trate(n).

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en cuyo caso, el Administrador deberá suspender las Inversiones sujetas a dicha oposición judicial.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, o a quien se encomienden dichas funciones, por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación; en el entendido, que las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común sus constancias de depósito que expida el Indeval, así como el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar 1 Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante 2 testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a emitir un voto actuando en dichas calidades, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores. El Representante Común actuará como presidente en cada Asamblea de Tenedores y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) o, en su defecto, actuará como Secretario y/o escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores, las Personas que los Tenedores designen por mayoría en la Asamblea de Tenedores de que se trate; en el entendido, que el Fiduciario no podrá tener cargo alguno en las Asambleas de Tenedores.

El secretario de la Asamblea de Tenedores deberá levantar un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. En el acta se incluirá una lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes y por los escrutadores. El Representante Común será responsable de conservar el acta firmada de la Asamblea de Tenedores, así como copia de todos los documentos presentados a la consideración de la Asamblea de Tenedores, los cuales podrán ser consultados por los Tenedores en todo momento y de los cuales el Representante Común deberá entregar una copia simple al Fiduciario. Los Tenedores tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

No obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, las resoluciones de los Tenedores tomadas fuera de asamblea con el voto unánime de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados en circulación con derecho a voto, tendrán la misma validez como si dichas resoluciones hubieren sido tomadas dentro de una asamblea; en el entendido, que las resoluciones unánimes tomadas fuera de asamblea deberán confirmarse por escrito y notificarse al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

### ***Quórum de Instalación y Votación***



Salvo por las excepciones que expresamente se establezcan en el Contrato de Fideicomiso, reproducidas a continuación, o en la legislación aplicable, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto; en el entendido que si no se cumple con dicho quórum de asistencia y la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se considerará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores presentes con derecho a voto. Todas las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores deberán ser aprobadas, ya sea en primera o ulterior convocatoria, por la mayoría de votos los Tenedores presentes en la misma. Lo anterior, en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto a (i) Inversiones, Reinversiones, adquisiciones del Fideicomiso y Desinversiones; (ii) modificaciones al Contrato de Administración o cambios a la Comisión de Administración; y (iii) modificaciones al Contrato de Desarrollo o cambios a las Comisiones por Transacción.

- Remoción del Administrador con Causa e Instrucción para la Venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Administrador con Causa de conformidad con la Sección 4.3(a) del Contrato de Fideicomiso o sobre las instrucciones del Administrador para que lleve a cabo una venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados en términos de la Sección 9.11(c) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Administrador y en las decisiones respecto de la venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados.
- Remoción del Administrador sin Causa. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Administrador sin Causa de conformidad con la Sección 4.3(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Administrador.
- Remoción del Desarrollador con Causa de Desarrollador. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Desarrollador con Causa de Desarrollador de conformidad con la Sección 4.3(c) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Desarrollador.
- Remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador de conformidad con la Sección 4.3(d) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los

Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Desarrollador.

- Remoción o sustitución del Representante Común; Modificación al Acta de Emisión o a los títulos que amparen Certificados; Evento de Disolución. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre (i) la remoción o sustitución del Representante Común de conformidad con la Sección 4.3(e) del Contrato de Fideicomiso; (ii) la modificación al Acta de Emisión de conformidad con la Sección 4.3(l) del Contrato de Fideicomiso; (iii) la modificación al título o títulos que amparen a los Certificados de conformidad con la Sección 4.3(p) del Contrato de Fideicomiso; o (iv) aprobar el Evento de Disolución al que se refiere la Sección 15.2(a)(iv) del Contrato de Fideicomiso; en cada caso, se considere válidamente instalada en primer convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en segunda o ulterior convocatoria, deberán estar presentes cualquier número de Certificados con derecho a voto. Todas las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores, ya sea en primer o ulterior convocatoria, deberán ser aprobadas por al menos la mayoría de votos de los Tenedores presentes en la misma.
- Reapertura. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión de conformidad con la Sección 4.3(n) del Contrato de Fideicomiso que se pretenda llevar a cabo después de que ocurra la primera Llamada de Capital se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 75% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que cualquier Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión previo a que ocurra la primera Llamada de Capital, deberá estar sujeta a los quórum de instalación y votación descritos en la Sección 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
- Cancelación del registro en el RNV. Para que la Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la cancelación del registro de los Certificados en el RNV de conformidad con la Sección 4.3(t) del Contrato de Fideicomiso que se pretenda llevar a cabo después de que ocurra la primera Llamada de Capital se considere válidamente instalada en primer o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen al menos el 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores deberán estar presentes, y las resoluciones de dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de los Certificados que se encuentren en circulación y tengan derecho a votar en dicha Asamblea de Tenedores.
- Asistencia a Asambleas de Tenedores. Para poder asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar las constancias emitidas por Indeval y el listado de Tenedores emitido para dichos fines por la casa de bolsa o intermediario correspondiente, si es el caso, respecto de los Certificados que le pertenezcan a dichos Tenedores, al Representante Común en el lugar indicado en la convocatoria respectiva a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. Los Tenedores podrán estar representados en la Asamblea de Tenedores por cualquier apoderado, autorizado por una carta poder, firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.
- Cálculo de Quórum. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados en circulación con derecho a voto en ese momento, y en dichas Asambleas de Tenedores, los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.

- Conflicto de Interés. Los Tenedores que (i) sean personas relacionadas de los Vehículos de Inversión o del Administrador; o (ii) tengan un conflicto de interés, deberán abstenerse de votar en aquellas Asambleas de Tenedores en las que se discuta, y en su caso, apruebe, cualesquiera incrementos en los esquemas de compensación, comisiones por administración o cualesquier otras comisiones pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador o del Desarrollador, o a cualquiera de los miembros del Comité Técnico en términos de la Sección 4.3(I); sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva. Asimismo, los Tenedores que tengan un conflicto de interés respecto de cualquier asunto que deba aprobar una Asamblea de Tenedores deberán abstenerse de votar en la misma, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la Asamblea de Tenedores respectiva.

### ***Facultades de la Asamblea de Tenedores***

- aprobar la remoción del Administrador con Causa conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración;
- aprobar la remoción del Administrador sin Causa conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y Contrato de Administración; en el entendido, para evitar dudas, que dicha remoción sin Causa sólo podrá tener lugar después de que se cumplan 3 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial;
- aprobar la remoción del Desarrollador con Causa de Desarrollador conforme a los términos previstos en el Contrato de Desarrollo;
- aprobar la remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador conforme a los términos previstos en el Contrato de Desarrollo;
- aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Sección 6.3 del Contrato de Fideicomiso;
- aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Sección 7.4 del Contrato de Fideicomiso;
- aprobar cualquier Inversión que no cumpla con las Políticas de Inversión del Fideicomiso;
- aprobar cualesquiera modificaciones a las Políticas de Inversión que hubieren sido propuestas por el Administrador;
- aprobar cualesquier operación con Personas Relacionadas del Fideicomitente, el Administrador, el Fondo Paralelo, el Desarrollador o Ivanhoé que pudieren representar un conflicto de interés y que no se encuentre previstas en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas;
- aprobar cualesquiera modificaciones a la Política de Operaciones con Personas Relacionadas que hubieren sido propuestas por el Administrador;
- aprobar cualquier endeudamiento que afecte el Patrimonio del Fideicomiso (ya sea directamente o a través de un Vehículo de Inversión), que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento, a propuesta del Administrador y conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitar, modificaciones a los Fines del Fideicomiso), el Contrato de Administración, al Contrato de Desarrollo y a los demás Documentos de la Emisión, incluyendo sin limitar, al Acta de Emisión, así como cualquier incremento a cualquiera de los esquemas de compensación, comisiones por administración o cualesquier otras comisiones pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador, o a cualquiera de los miembros del Comité Técnico;

- calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- aprobar cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión o del número de Certificados;
- aprobar cualesquier extensiones al Periodo de Inversión y/o al Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo (distintas a las extensiones a ser aprobadas por el Administrador a su entera discreción);
- aprobar, cualesquier modificaciones al título que ampare los Certificados;
- aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso;
- aprobar los Lineamientos de Apalancamiento, así como cualquier modificación a los mismos;
- aprobar cualesquier otros asuntos presentados por el Administrador o cualquier otra persona facultada para hacerlo a la Asamblea de Tenedores; y
- aprobar la cancelación del registro de los Certificados en el RNV.

### ***Convenios de Voto***

Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, debiendo para tal efecto, notificar al Representante Común sobre la renuncia de aquel derecho.

### ***Comité Técnico***

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, mediante el Fideicomiso se estableció un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

### ***Integración del Comité Técnico***

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles por lo menos la mayoría deberán ser Miembros Independientes, a quienes se designará conforme a lo siguiente:

- Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivo suplente o suplentes, según los Tenedores determinen a su discreción, en cuyo caso deberá señalarse el orden según el cual cada persona suplirá a la otra en caso de ausencia) en cualquier Asamblea de Tenedores convocada para tal efecto, por cada 25% de los Certificados que se encuentren en circulación. Dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario y el Representante Común deberán convocar a una Asamblea de Tenedores (la "Asamblea Inicial") para que los Tenedores ejerzan este derecho, en el entendido que dicha Asamblea de Tenedores será el órgano encargado de calificar si cualquier miembro del Comité Técnico cumple con los requisitos previstos en la definición de "Persona Independiente" y, por lo tanto, debe considerarse como Miembro Independiente.
- Sin perjuicio de la facultad que tiene de revocar el nombramiento de todos los miembros del Comité Técnico (en cuyo caso los miembros cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación), la Asamblea de Tenedores podrá en cualquier momento designar y, en su caso,

revocar la designación, de hasta 2 miembros del Comité Técnico que en todo caso deberá calificar como Miembros Independientes.

- El Administrador, en cualquier momento, podrá designar a los miembros restantes del Comité Técnico (y sus suplentes respectivos, en su caso) mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido que el número de miembros del Comité Técnico no podrá exceder de 21 y que será la Asamblea de Tenedores quien califique la independencia de aquellas personas designadas por el Administrador como Miembros Independientes.

En caso que los Tenedores que en virtud de haber representado individual o conjuntamente 25% de los Certificados Bursátiles en circulación, hubieren designado uno o más miembros del Comité Técnico, dejen de mantener dicho porcentaje en cualquier momento posterior, dichos Tenedores, deberán entregar una notificación respecto de lo mencionado anteriormente al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y los miembros del Comité Técnico así designados se entenderán removidos automáticamente, incluso si los Tenedores correspondientes no entregan la notificación aquí mencionada.

La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos por resolución de la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento así haya sido revocado no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento.

El derecho de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 25% o más de los Certificados Bursátiles en circulación a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá, en cualquier momento, ser renunciado por dichos Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común.

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 año salvo que el Administrador disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá remover y/o substituir a los miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por el Administrador en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero únicamente en la medida en que después de dicha remoción y/o substitución, la mayoría de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes, en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos por resolución de dicha Asamblea de Tenedores, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación. En caso de remoción o substitución del Administrador, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador removido o substituido dejarán de formar parte del mismo de forma automática, desde la fecha efectiva de remoción, sin que se requiera notificación o acción adicional alguna a este respecto, salvo que la Asamblea de Tenedores adopte una determinación distinta a este respecto.

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) designados por (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 25% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, o (ii) la Asamblea de Tenedores, tendrá una vigencia de 1 año, y será renovado automáticamente por períodos consecutivos de 1 año salvo que dichos Tenedores o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, establezcan un plazo distinto al momento de hacer el nombramiento correspondiente, y dicho nombramiento podrá ser revocado, o dichos miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrán ser removidos; en el entendido que cualquier miembro del Comité Técnico que termine su encargo, ya sea porque la vigencia de su nombramiento terminó, o porque fue revocado o removido conforme al Fideicomiso, continuará en el desempeño de sus funciones, hasta que ocurra lo primero entre (i) la fecha en que tome posesión de su cargo la persona que lo substituirá como miembro del Comité Técnico o (ii) hayan transcurrido 30 días naturales contados a partir de que terminó su encargo; y en el entendido, además, que la Asamblea de Tenedores tendrá el derecho a revocar las designaciones de todos los miembros del Comité Técnico, en cuyo caso los miembros del Comité Técnico cuya designación haya sido revocada no podrán ser

designados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su designación.

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

El nombramiento de miembros del Comité Técnico por el Administrador, por los Tenedores y/o por la Asamblea de Tenedores es honorífico y dichos miembros no recibirán contraprestación alguna de cualquier naturaleza por el desempeño de sus funciones, salvo que dichos Tenedores, el Administrador o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, expresamente decidan lo contrario; en el entendido, que cualquier contraprestación pagada o a ser pagada a dichos miembros por el desempeño de sus funciones con cargo al Patrimonio del Fideicomiso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores de acuerdo con lo previsto en la Sección 4.3 (I) del Contrato de Fideicomiso.

Sujeto a la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Administrador podrá, pero no está obligado a, fijar una contraprestación a los Miembros Independientes basada en tarifas comercialmente razonables según lo determine el Administrador, la cual deberá ser cubierta, en su caso, por el Fiduciario como parte de los Gastos del Fideicomiso.

Cada nombramiento de un miembro de Comité Técnico deberá ser notificado al Fiduciario de conformidad con el artículo 115 de la LIC y las disposiciones de carácter general a que se refiere el artículo 115 de la LIC.

#### ***Deberes de los Miembros del Comité Técnico***

Los Miembros del Comité Técnico deberán actuar de buena fe y conforme a lo que dicho miembro considere que sea en el mejor interés del Fideicomiso.

Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés, o si la Persona que designó a dicho miembro tiene un conflicto de interés, en cualquier asunto que vaya a discutirse por el Comité Técnico deberá, sin demora, revelar dicho conflicto de interés a los demás miembros y abstenerse de participar y estar presente en las discusiones y votación de dichos asuntos sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité. Un conflicto de interés podrá existir cuando un miembro del Comité Técnico (o la Persona que designó a dicho miembro) se vea involucrado en una actividad o tenga intereses personales que puedan interferir en el desarrollo objetivo de las labores y responsabilidades de dicho miembro conforme al Contrato de Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido, que las siguientes operaciones no constituirán un conflicto de interés para efectos del presente párrafo: (1) cualquier inversión realizada de forma paralela con cualesquier Otro Fondo MIRA o Fondo Paralelo; y (2) cualquier operación incluida en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas.

Si un miembro del Comité Técnico considera que un conflicto de interés existe o pueda existir, respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, dicho miembro deberá declararlo ante los demás y solicitar que los miembros involucrados en el conflicto de interés se abstengan de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o pueda existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Los miembros del Comité Técnico, por el mero hecho de aceptar su cargo, estarán sujetos a las disposiciones de confidencialidad previstas en el Contrato de Fideicomiso.

#### ***Facultades del Comité Técnico***

El Comité Técnico tendrá, además de las enumeradas dentro del Contrato de Fideicomiso o las que resulten de la Ley Aplicable, las siguientes facultades (en el entendido que las que se listan a continuación serán indelegables):

- vigilar el cumplimiento de lo establecido en los Documentos de la Emisión;
- proponer a la Asamblea de Tenedores modificaciones a los Documentos de la Emisión, en el entendido, que cualesquier modificaciones al Título o al Acta de Emisión Únicamente se realizarán previa propuesta del Administrador al Comité Técnico, quien posteriormente las propondrá a la Asamblea de Tenedores;
- verificar el desempeño del Administrador, en el entendido, que el desempeño deberá ser monitoreado de conformidad con los servicios descritos en el Contrato de Administración;
- revisar el reporte trimestral que, al efecto, presente el Administrador de conformidad con la Sección 13.8 del Contrato de Fideicomiso;
- solicitar al Administrador, dentro de los plazos y en la forma que el Comité Técnico establezca, toda la información y documentación necesaria para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido, que dicha información y documentación deberá estar directamente relacionada con los servicios descritos en el Contrato de Administración y las Inversiones;
- la mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar al Fiduciario o al Representante Común, según resulte aplicable, que convoque a una Asamblea de Tenedores, y pedir que se inserten en el orden del día de dicha Asamblea de Tenedores los puntos que estimen pertinentes;
- la mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar al Fiduciario la publicación de eventos relevantes y demás información, que a su juicio, debe ser del conocimiento del público; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a revelar dicha información si la misma constituye información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV, o si se dan los supuestos previstos en dichas disposiciones para postergar la divulgación de dicho evento relevante, o si se encuentra imposibilitado a entregarla derivado de cláusulas de confidencialidad que resulten aplicables.
- aprobar las transmisiones de Certificados previstas en la Sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso;
- aprobar la contratación, remoción y reemplazo del Valuador Independiente y del Valuador Inmobiliario; en el entendido, que la aprobación del Comité Técnico no será necesaria cuando el Valuador Independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc, Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México, o cuando el Valuador Inmobiliario sea cualquiera de Cushman & Wakefield, S. de R.L. de C.V.; Colliers Lomelin, S.A. de C.V.; CBRS, S. de R.L. de C.V.; Jones Lang LaSalle, S.A. de C.V.; Coldwell Banker, S.A. de C.V.; Tasaciones Inmobiliarias México, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México;
- sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de Tenedores prevista en la Sección 5.9(b) del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar pagos a ser realizados con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría;
- aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, y en el entendido, además, que dicha aprobación no será necesaria cuando el auditor externo sustituto sea cualquiera de PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young, KPMG, o cualquiera de sus subsidiarias en México;

- discutir, y en su caso, aprobar la cobertura de los seguros de responsabilidad contratados para el beneficio de las Personas Indemnizadas (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso);
- discutir, y en su caso, aprobar cualquier inversión del Fideicomiso sin la participación del Fondo Paralelo; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; y
- aprobar cualquier otro asunto sometido al Comité Técnico por el Administrador.

### ***Asuntos Reservados y Requisitos Adicionales***

Exclusivamente los miembros del Comité Técnico que sean Miembros Independientes participarán en las deliberaciones y tendrán derecho a votar en cualquiera de las sesiones del Comité Técnico que traten Asuntos Reservados (dichos asuntos, los “Asuntos Reservados”).

### ***Convenios de Voto entre los Miembros del Comité Técnico***

Los miembros del Comité Técnico pueden celebrar convenios con respecto al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberá notificarse al Fiduciario dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración para que sean revelados por el Fiduciario al Administrador y al público inversionista a través del sistema Emisnet de la BMV, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. El Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a consideración de los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros del Comité Técnico acuerden ejercitar su voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador en el asunto respectivo; y (ii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador decida que podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto. Los Miembros Independientes no podrán ser parte de cualquier convenio en que se pacte el ejercicio de voto de conformidad con las decisiones tomadas por el Administrador.

### ***Representante Común***

Se ha designado a Monex, Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como Representante Común, el cual deberá aceptar su designación mediante la firma del título correspondiente que documente los Certificados Bursátiles, así como las funciones, derechos y facultades ahí establecidos, los cuales incluyen, pero no se limitan a:

- suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que amparen los Certificados, en términos de la fracción XIII del artículo 64 de la LMV;
- supervisar la constitución del Fideicomiso;
- supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;
- revisar, con base en la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador conforme a los Documentos de la Emisión y, en su caso, notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o instruir al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador, conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría;
- la facultad de notificar a la CNBV, la BMV y al Indeval respecto de cualquier retraso del Fiduciario, del Fideicomitente y del Administrador, en su caso, en el cumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, y el título o títulos que documenten los Certificados, a través de los medios



que considere adecuados, sin que por tal motivo se considere incumplida la obligación de confidencialidad a que se refiere la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso;

- convocar y presidir las Asambleas de Tenedores de los Certificados cuando la Ley Aplicable o los términos de los Certificados y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, así como ejecutar sus resoluciones, en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso;
- llevar a cabo todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores;
- celebrar, en representación de los Tenedores, todos los documentos y contratos con el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores respectiva cuando esta se requiera;
- llevar a cabo todas las actividades necesarias o convenientes, para proteger los derechos de los Tenedores;
- actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, representando a los Tenedores en relación con el pago de cualquier monto pagadero a los Tenedores, en su caso, de conformidad con los Certificados así como para cualquier otro asunto que lo requiera;
- ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en los Certificados y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo y el título o títulos que documenten los Certificados;
- solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador, toda la información y documentación que esté en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, (A) el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión, (B) el Fiduciario, el Fideicomitente y el Administrador no estarán obligados a entregar dicha información y/o documentación si la misma es materia de un evento relevante, constituye información privilegiada o información estratégica en términos de la Circular Única y la LMV y se cumplen con los requisitos previstos en dichos ordenamientos para diferir su revelación al público inversionista, y (C) el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder, siempre y cuando advierta a los Tenedores la naturaleza confidencial de dicha información cuando la misma haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora.
- proporcionar a cualquier Tenedor copias (a expensa de dicho Tenedor) de los reportes que han sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Contrato de Coinversión MIRA y el título o títulos que documenten los Certificados;
- previa autorización de la Asamblea de Tenedores, instruir al Fiduciario la contratación con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, y/o solicitar con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que lo asistan en el cumplimiento de sus obligaciones; y
- en general, realizar todas las actividades y ejercer una autoridad y cumplir todas las obligaciones previstas en los Certificados, la Ley Aplicable y las prácticas del mercado de valores en general.

Las obligaciones del Representante Común cesarán cuando la totalidad de las cantidades a que tuvieran derecho a recibir los Tenedores hayan sido pagadas en su totalidad y la Emisión haya sido cancelada.

### ***Deberes adicionales del Representante Común***

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 o títulos que documenten los Certificados, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás personas que suscriban los documentos de la emisión y presten servicios al Fiduciario (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos derivadas de la Emisión, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados) en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados y demás documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones, que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, y demás partes en dichos documentos o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los Certificados o con el Patrimonio del Fideicomiso, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, en el entendido, que la información y documentación solicitada por el Representante Común deberá estar directamente relacionada con las obligaciones y los servicios descritos en el Contrato de Fideicomiso, el título o títulos que documenten los Certificados, el Acta de Emisión, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el Contrato de Coinversión Ivanhoé y el Contrato de Coinversión MIRA. En ese sentido, pero en todo caso dentro de dicho alcance, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, demás partes en dichos documentos y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, 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 precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior una vez al año mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso 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, el Contrato de Desarrollo y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos y que pueda afectar el precio de los Certificados, deberá solicitar inmediatamente al Fiduciario, mediante notificación por escrito, se haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un “evento relevante”, dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna bajo el Contrato de Fideicomiso y/o los demás Documentos de la Emisión y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, del Administrador y demás personas que suscriban los documentos de la emisión anteriormente referidos y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o

en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del “evento relevante” respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho “evento relevante” inmediatamente.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones a la Asamblea de Tenedores, cuando ésta lo solicite, o al momento de concluir su encargo.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o esta última podrá solicitar que se contrate, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría, 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, 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 la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común únicamente será responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en 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 a la Reserva para Gastos de Asesoría y/o proporcionar al Representante Común, con cargo a dicha Reserva para Gastos de Asesoría, 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 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en la Reserva para Gastos de Asesoría de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados, que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común (el “Personal”) serán responsables de las decisiones de inversión, del cumplimiento del plan de negocios, ni del resultado de las Inversiones y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o de la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados, ni deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación; en el entendido, que estará facultado para solicitar al Fideicomitente, al Administrador, al Fiduciario y a las demás partes de los documentos de la emisión, 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 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 llevar a cabo las acciones y deberes que tenga permitido o que le sea requerido desarrollar; en el entendido, que dichos gastos serán pagados con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

### ***Renuncia y Remoción del Representante Común***

El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, mediante resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de quórum establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción será efectiva cuando un representante común sustituto haya sido designado por la Asamblea de Tenedores y el mismo haya aceptado su nombramiento como Representante Común.

Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos previstos y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común, en su caso, deberá proporcionar al Administrador, al Fideicomitente y al Fiduciario con no menos de 60 días naturales de antelación, por escrito, dicha renuncia, y en cualquier caso, dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor haya sido nombrado por la Asamblea de Tenedores y dicho representante suplente haya aceptado su nombramiento como Representante Común.

### ***Facultades del Fiduciario***

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

### ***Renuncia y Sustitución del Fiduciario***

La Asamblea de Tenedores podrá en todo momento remover al Fiduciario de conformidad con lo dispuesto en la Sección 4.3(f) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por el Representante Común por escrito de dicha remoción con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que deba de surtir efectos dicha remoción; y en el entendido, además, que dentro de dicho plazo de 15 días naturales, un fiduciario sustituto deberá (i) ser nombrado por la Asamblea de Tenedores, (ii) aprobado por escrito por el Administrador y el Fideicomitente, y (iii) aceptar el nombramiento como Fiduciario.

El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento por una causa grave determinada por un tribunal de primera instancia con jurisdicción en su domicilio conforme a lo previsto en el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Fideicomitente, al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sucesor haya sido designado por la Asamblea de Tenedores, conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso (y el fiduciario sustituto haya sido aprobado por escrito por el Administrador) y dicho fiduciario sucesor haya aceptado dicho nombramiento por escrito conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

### ***Administrador y Contrato de Administración***

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso se ha designado a MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. como administrador para que proporcione los Servicios de Administración para beneficio del Fiduciario, quien deberá desempeñar sus obligaciones como administrador bajo el Contrato de Fideicomiso. Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Administración.

El Administrador velará en primera instancia y en todo momento por los intereses de los Tenedores. El Administrador podrá delegar cualesquiera de sus derechos o subcontratar sus obligaciones contenidos en el Contrato de Fideicomiso a cualquier Persona (incluyendo una Afiliada del Administrador) en la forma y en los términos que el Administrador considere apropiado; en el entendido, que, cualquier subcontratación de las obligaciones no limita las obligaciones o responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso.

## **Desarrollador y Contrato de Desarrollo**

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso se ha designado a Serviarroyo, S. de R.L. de C.V. como desarrollador para que proporcione servicios de desarrollo, construcción, comercialización, arrendamiento o administración de propiedades de los activos del Fideicomiso. Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, a más tardar en la Fecha de Emisión Inicial el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Desarrollo.

## **Fondo Paralelo**

Antes de o en la fecha de celebración del Fideicomiso, MIRA constituirá el Fondo Paralelo. Dicho Fondo Paralelo será financiado por Ivanhoé y será administrado por una Afiliada del Administrador.

En la misma fecha de celebración del Fideicomiso o inmediatamente después, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo celebrarán el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Los Tenedores tendrán el derecho de obtener, y el Contrato de Fideicomiso será, en su caso, modificado para añadir cualesquier o todos aquellos Términos Más Favorables que se establezcan en la documentación que rija al Fondo Paralelo, en su caso (excluyendo aquellos términos que sean necesarios exclusivamente por razones de las particularidades del Fondo Paralelo, del Contrato de Fideicomiso, disposiciones legales aplicables o de la moneda base a la que se realicen los cálculos en el Fondo Paralelo). El Representante Común estará facultado para convenir una modificación al Contrato de Fideicomiso para los efectos aquí previstos, en representación de los Tenedores, sin el consentimiento previo de la Asamblea de Tenedores, salvo que el Representante Común considere que pudiere existir un efecto adverso para los Tenedores, en cuyo caso, se requerirá obtener previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que el Fideicomitente y el Administrador se obligan a consentir dichas modificaciones en la medida en que sea necesario para establecer dichos Términos Más Favorables.

Las partes del Contrato de Fideicomiso han acordado y aceptado, que el Contrato de Coinversión Ivanhoé comprende los mismos términos y condiciones económicos para cada una de dichas partes, en proporción a la participación de cada una de dichas partes en las Inversiones que realice el Fideicomiso conjuntamente con el Fondo Paralelo conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé.

## **Contrato de Coinversión Ivanhoé**

A efecto de dar cumplimiento con lo previsto en la Sección 8.3 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario celebrará un contrato de coinversión con el Administrador y el Fondo Paralelo, en los términos propuestos por el Administrador (el “Contrato de Coinversión Ivanhoé”), en el entendido, que dicho Contrato de Coinversión Ivanhoé deberá incluir, entre otras cosas, los términos bajo los cuales el Fideicomiso (directamente o a través de un Vehículo de Inversión) y Ivanhoé deberá ajustarse en caso que dicho Fideicomiso o Ivanhoé pretendan vender, ya sea total o parcialmente, su participación respecto de cualesquier activos de los cuales sean copropietarios.

Las partes del Contrato de Fideicomiso están de acuerdo y aceptan, que el Contrato de Coinversión Ivanhoé comprende los mismos términos y condiciones económicos para cada una de dichas partes, en proporción a la participación de cada una de dichas partes en las Inversiones que realice el Fideicomiso conjuntamente con el Fondo Paralelo conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé.

## **Aportantes de Tierra o Socios Estratégicos**

En adición a cualquier tipo de coinversión prevista en la Sección 8.3 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá determinar a su entera discreción, permitir que cualquier Persona coinvierta conjuntamente con el Fideicomiso en una Inversión (como socio) cuando dicho socio contribuya inmuebles, experiencia operativa o valor agregado a las Inversiones potenciales y si, a consideración del Administrador, dicha participación facilitaría la consumación de la Inversión, o de otra forma resultaría benéfica, necesaria o deseable para la consumación o para aumentar el valor de dicha Inversión, lo anterior sujeto a las

restricciones o requisitos legales, fiscales o regulatorios que resulten aplicables, sin requerir para tales efectos, la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico.

### **Inversiones**

Para poder dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario, ya sea directamente o a través de los Vehículos de Inversión, siguiendo las instrucciones del Administrador, podrá, de forma directa o indirecta, adquirir, desarrollar, re-desarrollar, renovar, administrar, operar, arrendar y/o enajenar Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales ubicados en México de conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso (o sin ajustarse a dichas Políticas de Inversión del Fideicomiso, cuando cuente con el consentimiento de la Asamblea de Tenedores), incluyendo, sin limitación, (i) el otorgamiento de cualquier tipo de créditos a desarrolladores, operadores y/o propietarios de inmuebles, el cual se podrá otorgar bajo distintos esquemas, por ejemplo con o sin garantía, incluyendo créditos de deuda subordinada (*mezzanine*) el cual podrá ser otorgado de distintas formas, y/o (ii) inversiones de capital de cualquier tipo, incluyendo la suscripción o compra de acciones y partes sociales, la compra de derechos fideicomisarios o aportaciones al patrimonio de fideicomisos, y la compra de activos tangibles e intangibles, y/o (iii) la inversión en todo tipo de valores de deuda, capital o una combinación de deuda y capital, en el entendido, que las Inversiones podrán realizarse bajo la estructura de capital que el Administrador considere más conveniente, quedando facultado el Administrador para, en su caso, instruir al Fiduciario y/o a los Vehículos de Inversión la celebración de cualesquier convenios de financiamiento, coinversión, asociación o similares que se requieran o resulten convenientes.

De conformidad con los documentos que gobiernan a MIRA, Black Creek está sujeto a ciertas obligaciones de exclusividad con MIRA para el desarrollo de ciertos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto en México, obligación de exclusividad que se extiende a BC Multifamily Company, y MIRA otorgó a BC Multifamily Company una opción de compra respecto de cualquier oportunidad de desarrollar Activos Multifamiliares dentro de los proyectos de inversión administrados por MIRA. En el supuesto que el Fideicomiso, o cualquier Vehículo de Inversión realice una Inversión sobre un terreno sobre el cual una Persona pudiera desarrollar un Activo Multifamiliar en el futuro y el Administrador decida que dicho terreno deba ser enajenado por el Fideicomiso o por el Vehículo de Inversión correspondiente para que se lleve a cabo dicho desarrollo; BC Multifamily Company tendrá, de forma exclusiva, un derecho de opción, que deberá ejercer dentro de un plazo de 90 días naturales contados a partir de que el Administrador le notifique dicha oportunidad por escrito, para adquirir (directamente o a través de cualquier vehículo administrado por BC Multifamily Company) dicha porción de terreno para desarrollar un Activo Multifamiliar a valor de mercado, según lo determine el Administrador. En caso que dicha opción no la ejerza BC Multifamily Company dentro de dicho término de 90 días naturales, o si dicha adquisición no se consuma dentro de un plazo de 60 días naturales contado a partir de que concluya dicho periodo de 90 días naturales, entonces el Administrador podrá vender dicha porción de terreno a cualquier tercero, en términos y condiciones que no sean más favorables, en ningún aspecto relevante, que los ofrecidos a BC Multifamily Company.

En el supuesto que (i) el Administrador determine, de buena fe, que el desarrollo de un Activo Multifamiliar en dicho terreno sería benéfico para la Inversión correspondiente, (ii) tanto BC Multifamily Company, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo (o los Vehículos de Inversión) asuman el riesgo de proceder a la adquisición de dicho terreno, donde los honorarios, costos y gastos que se incurran en relación con la misma serán absorbidos a *prorrata* (con base en el costo relativo de dicho terreno y de otros activos que sean adquiridos como parte de dicha inversión) entre dichas partes, y (iii) tanto BC Multifamily Company, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo (o los Vehículo de Inversión) llevarán a cabo la compra de dicho inmueble y, sustancialmente en el mismo tiempo, la compra de los activos a ser adquiridos como parte de dicha Inversión, y el precio justo de mercado de dicho terreno para efectos de lo dispuesto en esta sección deberá (A) basarse en el precio de compra de dicho terreno destinado al desarrollo del Activo Multifamiliar según éste sea determinado por el Administrador en caso que BC Multifamily Company lleve a cabo la adquisición de dicha porción del terreno dentro de los 60 días naturales siguientes a la fecha en la que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión lleva a cabo la adquisición de dicho terreno; o (B) si BC Multifamily Company lleva a cabo la adquisición del terreno destinado para el desarrollo del Activo Multifamiliar en una fecha que sea posterior a 60 días naturales siguientes a la fecha en la que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión llevó a cabo la compra de dicho terreno, el precio justo de mercado será aquel que sea determinado de buena fe por el Administrador.

Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, reconocen y consienten con los derechos de BC Multifamily Company descritos en este apartado.

En el supuesto que el Fideicomiso tenga la intención de adquirir acciones o valores que representen acciones inscritas en el RNV o emitidas por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, las inversiones o adquisiciones que realice el Fideicomiso deberán ser de por lo menos el 20% del capital social del emisor de que se trate, en el entendido, que el Fideicomiso podrá adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritas en el RNV por un porcentaje menor que el previsto en el presente inciso, siempre y cuando el Contrato de Coinversión Ivanhoé permita al Fiduciario y a Ivanhoé adquirir, de manera conjunta, por lo menos el 20% del capital social de la sociedad de que se trate, así como que el Fideicomiso sea parte de la administración de la sociedad correspondiente; en el entendido, además, que en caso que el Fideicomiso adquiera acciones o valores que representen acciones inscritas en el RNV o emitidas por sociedades mexicanas que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero, en Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer la violación a dicho límite.

El Fideicomiso podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV, siempre que sean inversiones temporales efectuadas en tanto se realicen las Inversiones a las que se encuentren destinados los recursos de la Emisión.

### ***Periodo de Inversión y Procedimiento de Aprobación de Inversiones***

El periodo de inversión del Fideicomiso será de 4 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

El Periodo de Inversión podrá extenderse por el Administrador, a su discreción, por un periodo adicional de 1 año, mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común, y adicionalmente podrá extenderse por otro periodo adicional de 1 año, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

El Periodo de Inversión podrá terminarse anticipadamente (i) a discreción del Administrador, en cualquier momento posterior a la fecha en que el 75% del Monto Máximo de la Emisión haya sido invertido en, o comprometido por el Fideicomiso para, o reservado por el Administrador de buena fe para, o llamado para llevar a cabo, Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento e Inversiones Previamente Acordadas), pagar la Comisión de Administración, Gastos del Fideicomiso o el fondeo de obligaciones contingentes; o (ii) según lo determine la Asamblea de Tenedores como consecuencia de la remoción del Administrador con Causa.

Al término del Periodo de Inversión, el Fideicomiso no podrá llevar a cabo nuevas Inversiones, en el entendido, que el Fideicomiso podrá continuar pagando Gastos del Fideicomiso y realizar Inversiones de Seguimiento e Inversiones Previamente Acordadas, después de que el Periodo de Inversión haya concluido.

Durante el Periodo de Inversión:

- Identificación de Oportunidades: El Administrador deberá identificar potenciales Inversiones adecuadas para el Fiduciario de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración.
- Análisis y Estructuración: Una vez que el Administrador haya identificado una potencial Inversión adecuada para el Fiduciario, deberá analizar y estructurar dicha oportunidad de conformidad con la política de gestión de riesgos del Administrador.
- Recomendación de Inversión: Después de que el Administrador haya identificado, analizado y estructurado la oportunidad de inversión potencial, dicha oportunidad deberá ser sometida a su comité de inversión interno (el "Comité de Inversión") para su aprobación, y en su caso, a la Asamblea de Tenedores, según se requiera en cada caso conforme al Contrato de Fideicomiso.

- Aprobación de la Asamblea de Tenedores. Únicamente para el caso en que la aprobación de la Asamblea de Tenedores de una oportunidad de inversión sea requerida de conformidad con las Secciones 4.3 y 9.3, del Contrato de Fideicomiso, el Administrador la presentará a la Asamblea de Tenedores después de que el Comité de Inversión haya aprobado una oportunidad de inversión potencial. Si dicha autorización de la Asamblea de Tenedores no se requiere, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice dicha Inversión sin que se requiera autorización, aprobación o visto bueno adicional alguno.

El Administrador será responsable de computar los montos y demás características de las Inversiones que efectúe el Fiduciario (directamente o a través de Vehículos de Inversión) y el Fiduciario deberá verificar dichos cálculos y demás características. Los cálculos se harán de forma acumulada respecto de cada tipo de Inversión que se lleve a cabo, es decir, se sumará al monto que deba invertirse en una Inversión en particular los montos previamente invertidos en Inversiones del mismo tipo.

### ***Políticas de Inversión del Fideicomiso***

Para conocer más al respecto, por favor refiérase a la Sección “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN — 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.1 Evolución de los Activos Fideicomitados*” anterior.

### ***Opciones de Inversión***

Para realizar las Inversiones del Fideicomiso que hayan sido aprobadas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, por instrucción del Administrador, podrá constituir, adquirir de un tercero y/o participar en, un Vehículo de Inversión.

El Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, podrá realizar las Inversiones, directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, bajo cualquier tipo de estructura de propiedad, incluyendo, sin limitación, propiedad directa, copropiedad, concesiones y usufructos, derechos reales de todo tipo (incluyendo derecho real de superficie) opciones de compra, obligaciones de compra/venta bajo contratos llave en mano, coinversiones, arrendamientos directos o indirectos, arrendamientos maestros, y contratos de desarrollo o construcción.

### ***Vehículos de Inversión***

El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento que constituya uno o más Vehículos de Inversión para realizar Inversiones. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador para dichos fines, el Fiduciario, conforme a las especificaciones señaladas por el Administrador, deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para constituir y financiar a dichos Vehículos de Inversión, incluyendo sin limitación, constituir sociedades o suscribir acciones o partes sociales de sociedades, celebrar contratos de fideicomiso, realizar cualquier aportación a dichas sociedades o fideicomisos, en Pesos o en Dólares y/u otorgar préstamos o cualquier tipo de financiamiento en Pesos o en Dólares a dichos Vehículo de Inversión. El Administrador podrá, a su discreción, determinar las características de cada Vehículo de Inversión, incluyendo en su caso tratamiento fiscal, y deberá hacer que el Fiduciario mantenga registros adecuados con respecto a las Inversiones que efectúe el Fideicomiso y cada Vehículo de Inversión de tiempo en tiempo.

El Fiduciario será accionario, socio o fideicomisario de los Vehículos de Inversión.

Para mantener las Inversiones en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento (previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así se requiera), instruir al Fiduciario a que otorgue préstamos o cualquier tipo de financiamiento (incluyendo deuda convertible) a un Vehículo de Inversión; en el entendido, que la instrucción por escrito del Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dicho préstamo y la forma en que dicho préstamo o financiamiento deberá ser documentado. Cualquier préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión del Fideicomiso no será considerado para el cálculo de los Lineamientos de Apalancamiento.



El Administrador tendrá el derecho, pero no la obligación, de instruir que cada Vehículo de Inversión abra sus propias cuentas bancarias y cubra de forma directa los Gastos del Fideicomiso y Comisión por Administración que sean atribuibles a dicho Vehículo de Inversión (sin duplicar con los pagos que por los mismos conceptos hubiere hecho el Fiduciario).

El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que haga que las Inversiones o activos mantenidos en cualquier Vehículo de Inversión sean transferidos a cualquier otro Vehículo de Inversión, o que sean reinvertidos por el mismo Vehículo de Inversión. El Administrador tendrá derecho de determinar a su discreción los términos y condiciones para dicha transferencia, incluyendo sin limitación, la contraprestación, en su caso, que deba de pagar un Vehículo de Inversión a otro Vehículo de Inversión. Una vez que el Fiduciario reciba del Administrador una instrucción por escrito para dichos propósitos, el Fiduciario deberá llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para poder efectuar dicha transferencia.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario que (i) use más de un Vehículo de Inversión para cualquier Inversión o grupo de Inversiones, incluyendo que alguno de dichos Vehículos de Inversión sea fideicomitente y/o fideicomisario de cualesquier Vehículos de Inversión, y (ii) termine o liquide cualquier Vehículo de Inversión que no mantenga ninguna Inversión para el beneficio del Fideicomiso.

Los contratos en los que consten los Vehículos de Inversión no contendrán cláusulas o disposiciones que contravengan las disposiciones previstas en el Contrato de Fideicomiso.

### **Apalancamiento**

El Fideicomiso podrá obtener una o más líneas de crédito revolventes a efecto de permitir al Fideicomiso realizar Inversiones o pagar Comisiones de Administración o Gastos del Fideicomiso y pasivos, en cada caso, a través de montos obtenidos como préstamos, previo a, o en ausencia de, Llamadas de Capital (cada una, una “Línea de Crédito”). Cualquier desembolso bajo cualesquier Línea de Crédito deberá ser repagada durante los 6 meses siguientes a desembolso respectivo.

El endeudamiento acumulado del Fideicomiso y la participación *prorrata* del Fideicomiso en el endeudamiento de sus Vehículos de Inversión, no deberá exceder 65% del valor de mercado (*fair market value*) de todas las Inversiones. Adicionalmente, el endeudamiento incurrido por cualquiera de los Vehículos de Inversión en relación con una Inversión en particular, no deberá exceder 75% del valor de mercado (*fair market value*) de dicha Inversión. A los endeudamientos en que incurran dichos Vehículos de Inversión en relación con una Inversión en particular se les llamará “Líneas de Financiamiento” y podrán contar con el respaldo o garantía del Fideicomiso, en términos del mismo.

Los Lineamientos de Apalancamiento podrán ser modificados por la Asamblea de Tenedores, y la Asamblea de Tenedores estará facultada para aprobar cualquier endeudamiento que no se ubique dentro de los Lineamientos de Apalancamiento.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que incurra en endeudamiento conforme a lo dispuesto en este apartado, sin requerir el consentimiento de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico.

El Administrador podrá, a su entera discreción, hacer que el Fideicomiso garantice financiamientos u otras extensiones de créditos otorgadas a cualquier Vehículo de Inversión, potencial o existente, (o a cualquier subsidiaria del mismo), así como garantizar con, constituir garantías o gravámenes sobre, o de cualquier otro modo grave los activos del Fideicomiso en relación con financiamientos y otras obligaciones de los Vehículos de Inversión (incluyendo cualesquier tipo de obligaciones contingentes tales como, pagos por ganancias futuras, acuerdos de custodia, cartas de crédito, hipotecas, prendas, fideicomisos, o segregando efectivo u otros activos en Cuentas del Fideicomiso creadas para tal propósito). El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que garantice u otorgue garantías sin requerir para tales efectos el consentimiento de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico.

Respecto de cualquier Línea de Financiamiento obtenida para financiar una Inversión conjunta del Fideicomiso y algún Fondo Paralelo, respecto del cual, el o los acreedores respectivos requieran el

otorgamiento de una garantía o cualesquier otro gravamen de parte de quien controle al vehículo que incurra en dicho endeudamiento, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo deberán (i) otorgar dicha garantía de manera mancomunada (y no solidaria) en base *prorrata*; y (ii) obligarse entre dicho Fideicomiso y Fondo Paralelo, a que en caso que no se dé cumplimiento a dicha garantía por alguna de dichas partes, la parte que incumpla deberá indemnizar y sacar en paz y a salvo a la otra parte por cualesquier daños, perjuicios y pérdidas derivadas de, o en relación con, dicho incumplimiento.

Para efectos de claridad, las cantidades con las que se paguen Inversiones y Gastos del Fideicomiso que provengan de créditos contratados por el Fiduciario o los Vehículos de Inversión no se considerarán para determinar el monto al cual asciende el “Monto Solicitado a los Tenedores” para efectos de lo previsto en la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que las cantidades que provengan de dichos créditos podrán utilizarse para hacer Distribuciones si así lo determina el Administrador.

### ***Exclusividad***

A partir de la Fecha de Emisión Inicial, y hasta la fecha que ocurra primero de entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversión; (ii) la fecha en la que el Administrador sea removido; y (iii) la fecha en que el Fideicomiso haya invertido, o haya adquirido una obligación vinculante para invertir, 75% del Monto Máximo de la Emisión en Inversiones (el “Periodo de Exclusividad”), el Administrador no deberá, y se obliga a causar que MIRA se abstenga de, realizar directa o indirectamente inversiones en Inmuebles Urbanos de Uso Mixto y en Inmuebles Urbanos Comerciales a cuenta propia o a cuenta de otras Personas; en el entendido, que dicha obligación no resultará aplicable para (1) inmuebles que hubieren sido rechazados, o respecto de los que se hubiere obtenido una dispensa, por parte de la Asamblea de Tenedores, según resulte aplicable; (2) inmuebles propiedad de, o administrados por, el Administrador, MIRA o cualquiera de sus Afiliadas con anterioridad a la Fecha de Emisión Inicial; (3) inmuebles que no cumplan con las Políticas de Inversión del Fideicomiso; (4) la adquisición de Reserva Territorial; y (5) expansiones o inversiones de seguimiento en inmuebles propiedad de, o administrados por, el Administrador, MIRA o cualquiera de sus Afiliadas con anterioridad a la Fecha de Emisión Inicial.

De conformidad con los documentos que gobiernan a MIRA, Black Creek y Ivanhoé están sujetos a ciertas obligaciones de exclusividad con MIRA para el desarrollo de ciertos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto en México, las cuales imponen limitaciones a Black Creek e Ivanhoé y a sus respectivas Afiliadas para invertir en el desarrollo maestro de dichos proyectos inmobiliarios urbanos de uso mixto fuera de MIRA. Dichas restricciones continuarán durante el Periodo de Exclusividad; siempre y cuando Black Creek y Ivanhoé continúen manteniendo su participación en MIRA y, en el caso de Ivanhoé, en el Fondo Paralelo.

### ***Fondos Sucesores***

Durante el Periodo de Exclusividad, el Administrador no comenzará la operación de (incluyendo llevar a cabo inversiones en nombre de) cualquier fondo de inversión, vehículo de inversión o cuenta, que según lo determine el Administrador de buena fe, tenga como enfoque principal de inversión y geográfico, realizar inversiones que sean de monto, tipo, rango de retorno esperado, duración de inversión estimada y concentración geográfica similares a aquellas inversiones que pretenda realizar el Fideicomiso. Para evitar cualquier duda, (i) el Fondo Paralelo, y (ii) cualquier Otro Fondo MIRA y cualquier fondo de inversión colectivo, otro vehículo o mecanismo de inversión que: (1) sea creado para efectos de llevar a cabo inversiones que no se encuentren dentro del enfoque principal estratégico o geográfico de inversión del Fideicomiso (incluyendo Reservas Territoriales) o que el Fideicomiso estuviere impedido o limitado para llevar a cabo debido a las limitaciones de inversión del Fideicomiso, o cualquier otra restricción contenida en el Contrato de Fideicomiso, o bien la legislación y regulación aplicable (en cada caso, tomando en consideración montos comprometidos y razonablemente reservados); (2) sea creado para participar en aquellas porciones de una inversión que el Administrador esté permitido a asignar a un coinversionista (incluyendo al Fondo Paralelo), (3) sea cualquier otro fondo de inversión, vehículo o estructura de MIRA existente a la Fecha de Emisión Inicial, o cualquier sucesor de aquellos; o (4) sea aprobado por el Comité Técnico 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 asunto; no son sujetos de la presente restricción.

## ***Venta de Activos Generadores de Ingresos***

En la fecha que ocurra primero entre (i) la fecha en que un Activo Generador de Ingresos propiedad del Fideicomiso se haya convertido en Activo Generador de Ingresos Estabilizado, o cualquier fecha anterior que el Administrador determine; siempre y cuando a dicha fecha anterior dicho Activo Generador de Ingresos propiedad del Fideicomiso esté sustancialmente completado (la “Fecha de Venta Hipotética” y la fecha respecto de todos los Activos Generadores de Ingresos, la “Fecha de Venta Hipotética Final”) y (ii) la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra (en cuyo caso, dicha fecha será tanto la Fecha de Venta Hipotética de todos los Activos Generadores de Ingresos propiedad del Fideicomiso como la Fecha de Venta Hipotética Final), (1) el Administrador deberá determinar el valor razonable de mercado (*fair market value*) de la participación del Fideicomiso en dicho Activo Generador de Ingresos propiedad del Fideicomiso (dicha participación, el “Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso”), tomando como base la valuación de dicho Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso a la Fecha de Venta Hipotética correspondiente (el “Precio Hipotético de Venta”), que se prepare conforme al mecanismo de valuación descrito en el Anexo “H” del Contrato de Fideicomiso (las “Políticas de Valuación”); (2) se entenderá que el Fideicomiso ha recibido el Precio Hipotético de Venta relacionado con dicho Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso, como si los recursos hubiesen sido pagados al Fideicomiso en la Fecha de Venta Hipotética correspondiente (la “Venta Hipotética”); (3) el monto resultante de la Venta Hipotética deberá ser asignado para pagar, de forma hipotética, cualquier obligación de pago de pasivos relacionado a dicho Activo Generador de Ingresos del Fideicomiso y, después, para hacer, de forma hipotética, las adjudicaciones y distribuciones previstas en la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso (los “Recursos Hipotéticos de Liquidación”); (4) la Distribución por Desempeño que hipotéticamente le correspondería al Administrador de conformidad con la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso, calculada tomando en cuenta todas las distribuciones realizadas con anterioridad conforme a dicha sección, en relación con los Recursos Hipotéticos de Liquidación (la “Distribución por Desempeño Hipotética”) será retenida de forma hipotética por el Fideicomiso, y (5) en la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomiso deberá pagar de inmediato al Fideicomisario en Segundo Lugar, una cantidad en efectivo equivalente a la suma de todas las Distribuciones por Desempeño Hipotéticas que hubieren sido retenidas de forma hipotética por el Fideicomiso.

En caso que el Fideicomiso no cuente con recursos en efectivo suficientes para pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar el monto total de las Distribuciones por Desempeño Hipotéticas en la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador, deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital que resulten necesarias y/o desinvertir fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de poder pagar dicho monto en su totalidad al Fideicomisario en Segundo Lugar. Para evitar dudas, los montos que obtenga el Fideicomiso con motivo de dichas Llamadas de Capital no serán considerados como parte de los “Monto Solicitado a los Tenedores” y, por lo tanto, no se utilizarán para calcular las distribuciones previstas en la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo la distribución de Retorno Preferente. En tanto se adeude alguna cantidad al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a este apartado, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

Una vez que el Fideicomiso hubiere realizado el pago de la Distribución por Desempeño Hipotética al Fideicomisario en Segundo Lugar, en su caso, el Administrador o el Desarrollador, según resulte aplicable, continuarán teniendo derecho a recibir todas y cada una de las Comisiones de Administración y Comisiones por Transacción relacionadas con cualesquier Activos Generadores de Ingresos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que posteriormente, el Fideicomisario en Segundo Lugar no tendrá derecho a recibir ninguna Distribución por Desempeño adicional en relación con los Activos Generadores de Ingresos del Fideicomiso en términos de la Sección 12.3 o 12.5 del Contrato de Fideicomiso.

## ***Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados***

Después de que tenga lugar la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomisario en Segundo Lugar tendrá derecho a recibir una distribución por desempeño (la “Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados”) el 10° Día Hábil siguiente a la terminación de cada Periodo de Incentivo. La Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados pagadera por cada Periodo de Incentivo será equivalente a (i) el 20% del Monto de Creación de Valor al último día de dicho Periodo de Incentivo, *menos* (ii) el monto de cualquier Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados previamente pagada al Fideicomisario en Segundo Lugar. Cualquier

Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados, que en su caso, resulte distribuible al Fideicomisario en Segundo Lugar al final de cada Periodo de Incentivo (distinto del Periodo de Incentivo final, mismo que deberá ser pagado de forma inmediata) deberá ser pagado conforme a los siguientes términos:

- (i) el 75% de dicha Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados deberá ser pagado el 10° Día Hábil siguiente a la terminación de cada Periodo de Incentivo; y
- (ii) el 25% restante de dicha Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados (el “Monto Retenido”) deberá ser retenido por el Fiduciario durante el Periodo de Incentivo subsecuente y deberá ser liberado al Fideicomisario en Segundo Lugar al final de dicho Periodo de Incentivo subsecuente, siempre y cuando el Límite de Liberación hubiere sido satisfecho. En caso que el Límite de Liberación no hubiere sido satisfecho de conformidad con lo anterior, el Fideicomisario en Segundo Lugar deberá re-calcular el Límite de Liberación asumiendo, únicamente para efectos de dicho re-cálculo, que el Monto Retenido fue distribuido durante el Periodo de Incentivo subsecuente. Si de conformidad con dicho re-cálculo, el Límite de Liberación es superado, el monto de dicho exceso deberá ser pagado al Fideicomisario en Segundo Lugar. Cualesquier porción del Monto Retenido no pagada de conformidad con el presente inciso (ii), dejará de ser atribuible a, o pagadera en favor de, el Fideicomisario en Segundo Lugar.

Las obligaciones del Fiduciario previstas en el párrafo inmediato anterior terminarán en la fecha en que MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. sea removida o renuncie como Administrador en términos del Contrato de Administración; en cuyo caso se hará un último cálculo de la Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados conforme al procedimiento previsto en el párrafo inmediato anterior por un Periodo de Incentivo final que terminará en la fecha en que dicha remoción o renuncia surta efectos, y en caso de que el resultado de dicho cálculo resulte en una cantidad pagadera al Fideicomisario en Segundo Lugar; entonces dicho pago se hará de forma inmediata. En adición al pago final aquí descrito, en caso que la remoción de MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. sea sin Causa en los términos previstos en el Contrato de Administración y la misma ocurre:

- (i) en cualquier momento antes del tercer aniversario de la Fecha de Venta Hipotética Final; entonces el Fiduciario deberá, además, pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar, en la fecha en que la remoción sin Causa surta efectos, la cantidad que resulte de multiplicar por 3 la última Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados recibida por el Fideicomisario en Segundo Lugar.
- (ii) en cualquier momento posterior al tercer aniversario de la Fecha de Venta Hipotética Final; entonces el Fiduciario deberá pagar, además, al Fideicomisario en Segundo Lugar, en la fecha en que la remoción sin Causa surta efectos, la cantidad que resulte de multiplicar por 3 el promedio de las Distribuciones por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados recibidas por el Fideicomisario en Segundo Lugar durante los últimos 3 años.

En caso que el Fideicomiso no cuente con recursos en efectivo suficientes para pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar cualquier cantidad prevista en la Sección 9.10(d) o en la Sección 9.10(e) del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de parte del Administrador, deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital que resulten necesarias y/o desinvertir fondos de las Cuentas del Fideicomiso, a efecto de poder pagar dichas cantidades en su totalidad al Fideicomisario en Segundo Lugar. Para evitar dudas, los montos que obtenga el Fideicomiso con motivo de dichas Llamadas de Capital no serán considerados como parte de los “Monto Solicitado a los Tenedores” y, por lo tanto, no se utilizarán para calcular las distribuciones previstas en la Sección 12.3 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo la distribución de Retorno Preferente. En tanto se adeude alguna cantidad al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a este apartado, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

En caso de que en la fecha en que deba pagarse cualquier cantidad prevista en la Sección 9.10(a) o en la Sección 9.10(d) o en la Sección 9.10(e) del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, por cualquier razón, no mantenga efectivo suficiente en el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo que las Llamadas de Capital que en su caso se hagan conforme a la Sección 9.10(b) y/o la Sección 9.10(f) del Contrato de Fideicomiso

resulten insuficientes para tal efecto), el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido, que las cantidades adeudadas causarán intereses a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 4 puntos porcentuales, durante los primeros 6 meses; y una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 6 puntos porcentuales, a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto se adeude alguna cantidad conforme a dicha Sección, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

### **Estrategia de Liquidez**

Con el objeto de dar mayor liquidez a los Certificados de los Tenedores, a partir de la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra, los Tenedores no necesitarán obtener la autorización ni el consentimiento ni del Comité Técnico ni del Administrador para transmitir sus Certificados, por lo que la restricciones contenidas en la Sección 3.6 del Contrato de Fideicomiso no aplicarán a partir de dicha fecha.

Con el mismo propósito de dar mayor liquidez a los Certificados al finalizar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, el Administrador, el Fiduciario, los Tenedores, y el Fondo Paralelo tienen la intención de realizar los cambios que resulten necesarios o convenientes a la estructura de propiedad de los Activos Generadores de Ingresos que en ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso y/o se mantengan en copropiedad con el Fondo Paralelo para que se cree, en la medida en que lo permita la Ley Aplicable, un fondo de inversión inmobiliaria abierto (*open-ended real estate fund*) de duración indefinida que de liquidez a los Tenedores mediante remplazo de inversionistas (el "Fondo Abierto"), donde dicha estructura tendría términos y condiciones (incluyendo en materia de comisiones y pagos al Administrador y al Desarrollador) sustancialmente similares a los contenidos en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo respecto a los Activos Generadores de Ingresos, y en todo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. En la medida en que las partes no puedan llegar a un acuerdo sobre la estructura del Fondo Abierto (aprobación que no podrá ser negada por la Asamblea de Tenedores de forma irrazonable), el Administrador podrá solicitar al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores, en la que se podrá discutir y en su caso aprobar, cualquiera de las siguientes opciones alternativas (i) la conversión del Fideicomiso a un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios que se encuentren listados en la Sección I de la BMV (o la sección equivalente de la bolsa de valores autorizada en México en que estén listados los Certificados), y que se rijan por lo previsto en los artículos 61, 62, 63, 64, 68 y demás aplicables de la LMV, la Circular Única y la Ley Aplicable, de duración indefinida y sean susceptibles de ser negociados de la misma forma que las acciones una sociedad anónima bursátiles o equivalentes, o (ii) el intercambio de los Certificados por otros valores emitidos por alguna entidad o vehículo que hubiere adquirido los activos que en ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que dichos otros valores deberán estar listados en alguna bolsa de valores, mexicana o extranjera, o (iii) en la medida que el régimen de inversión de los Tenedores lo permita, el intercambio de los Certificados por participaciones o valores emitidos de forma privada por alguna entidad o vehículo (incluyendo *limited partnership*) que hubiere adquirido los activos que en ese momento integren el Patrimonio del Fideicomiso, o (iv) que los Tenedores que así lo deseen lleven a cabo una oferta pública secundaria de todos o parte de sus Certificados; o (v) instruir al Fiduciario y al Representante Común para que se lleven a cabo todos los actos necesarios o convenientes para actualizar la inscripción de los Certificados en el RNV con el objeto de que puedan ser adquiridos por cualquier clase de inversionista (y no sólo por inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa), incluyendo que se revele la información que la Circular Única establece para dichos casos, o (vi) cualquier otra estructura que acuerden el Administrador y la Asamblea de Tenedores; en el entendido que cualquiera de dichas opciones la estructura tendrá términos y condiciones (incluyendo en materia de comisiones y pagos al Administrador y al Desarrollador) sustancialmente similares a los contenidos en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo respecto a los Activos Generadores de Ingresos.

En caso que en la fecha que ocurra primero entre (i) el segundo aniversario de la Fecha de Venta Hipotética Final, y (ii) el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, la Asamblea de Tenedores no haya aprobado la estructura del Fondo Abierto o alguna de las alternativas previstas en la Sección 9.11(b) del Contrato de

Fideicomiso según las mismas hayan sido propuestas por el Administrador, la Asamblea de Tenedores conforme a las reglas de quórum y votación descritos en el Contrato de Fideicomiso podrá instruir al Administrador para que lleve a cabo una venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados (sin que esto limite las facultades del Administrador para instruir Desinversiones conforme a la Sección 9.7 del Contrato de Fideicomiso), en términos de la Sección 9.11(d) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que la Asamblea de Tenedores no tendrá derecho a girar dichas instrucciones si el Administrador presentó para su consideración cualquiera de las alternativas mencionadas y dicha Asamblea la rechazó de forma injustificada.

En caso que la Asamblea de Tenedores instruya al Administrador para que lleve a cabo una venta de Activos Generadores de Ingresos Estabilizados, el Administrador llevará a cabo sus mejores esfuerzos para convertir a efectivo o a equivalentes de efectivo, aquellos activos del Fideicomiso que el Administrador determine aconsejable vender, buscando maximizar el valor de dichos activos y tomando en cuenta cualquier consideración legal o fiscal (incluyendo restricciones legales aplicables a los Tenedores en relación con la distribución de activos en especie); en el entendido que dicha venta deberá celebrarse en un plazo de 2 años contados a partir de la instrucción de la Asamblea de Tenedores. Para evitar dudas, cualquiera de dichas ventas estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Coinversión Ivanhoé para las “*Post-Stabilization Transfers*”. Los recursos de dicha venta, así como cualesquier otros activos del Fideicomiso, serán distribuidos en uno o más pagos, conforme al siguiente orden de prelación:

- *Primero*, para cumplir las obligaciones pendientes frente a todos los acreedores del Fideicomiso (incluyendo el pago de gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso y cualquier monto adeudado al Administrador y al Desarrollador), en la medida permitida por la Ley Aplicable, ya sea mediante el pago de los mismos o mediante las reservas razonables de los mismos (incluyendo el cumplimiento de los gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso), incluyendo el establecimiento de reservas, conforme a los montos que determine el Administrador o el fiduciario liquidador, que fueren necesarias para hacer frente a los pasivos del Fideicomiso; y
- *Posteriormente*, los recursos restantes (en caso de existir), *más* cualquier activo remanente del Fideicomiso será distribuido a los Tenedores y, en su caso, al Fideicomisario en Segundo Lugar, si de conformidad con la Sección 9.10(d) del Contrato de Fideicomiso le corresponde el pago de una Distribución por Desempeño de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados considerando la distribución a los Tenedores descrita en este inciso.

En caso de que el Fiduciario, a través de las instrucciones del Administrador, decida realizar la venta de un Activo Generador de Ingresos de conformidad con la Sección 6.1 del Contrato de Coinversión Ivanhoé, es decir un “*Post-Stabilization Transfer*”, relacionado a un Activo Generador de Ingresos en el cual no ha ocurrido una Venta Hipotética, entonces se deberá de calcular el Precio Hipotético de Venta y los Recursos Hipotéticos de Liquidación, con respecto a dicho Activo Generador de Ingresos, en el momento en que sea efectiva dicha venta y dicho Precio Hipotético de Venta deberá ser incluido en la determinación del cálculo de la Distribución por Desempeño Hipotético de dicho activo.

### ***Venta de Activos en copropiedad con el Fondo Paralelo***

Respecto de cualesquier activos propiedad del Fideicomiso y el Fondo Paralelo de manera conjunta, y en caso que el Fideicomiso (directamente o a través de un Vehículo de Inversión) o dicho Fondo Paralelo pretendan vender, ya sea total o parcialmente, su participación respecto de dichos activos, aplicarán los términos que se detallen en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

### ***Cumplimiento con la Ley***

El Administrador no deberá realizar acción alguna, ni deberá instruir al Fiduciario para que éste realice acción alguna, que a juicio del Administrador, pudiera anticiparse razonablemente que viole cualquier norma de cualquier órgano de gobierno o cualquier agencia que tenga jurisdicción sobre el Administrador, el Fiduciario, el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión.

### ***Operaciones con Afiliadas***

Excepto por las transacciones cuyos términos estén expresamente previstos en, o pre-aprobados por, el Contrato de Fideicomiso y el resto de los Documentos de la Emisión, el Administrador y las Afiliadas MIRA no celebrarán operación alguna con el Fideicomiso o con cualquier Vehículo de Inversión, a menos que los términos de dicha operación sean de mercado y no resulten menos favorables para el Fideicomiso o para dicho Vehículo de Inversión, comparados con los términos que hubieran sido obtenidos para una transacción con cualquier otro tercero; en el entendido, que se entenderá que los términos de cualquiera de dichas transacciones son de mercado y que no resultan menos favorables comparados con los términos que hubieran sido obtenidos para una transacción con cualquier otro tercero, cuando la transacción hubiere sido celebrada de conformidad con la Política de Operaciones con Personas Relacionadas o aprobada por la Asamblea de Tenedores, en caso que su aprobación sea requerida de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

### ***Cuentas del Fideicomiso***

El Fiduciario deberá abrir y mantener una cuenta (la “Cuenta General”) para recibir y depositar la Aportación Inicial, la Aportación Adicional, el Monto Inicial de la Emisión (menos los honorarios y gastos retenidos por el Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación) y cada uno de los Montos Adicionales de la Emisión. Los recursos depositados en la Cuenta General deberán aplicarse para realizar Inversiones y pagar Gastos del Fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la Aportación Adicional (junto con cualquier interés, rendimiento o ganancia generada por las Inversiones Temporales que se realicen con los recursos de dicha Aportación Adicional) sólo podrá ser utilizada para pagar las inversiones que el Fideicomisario en Segundo Lugar se hubiere comprometido a hacer de forma conjunta con el Fideicomiso conforme al Contrato de Coinversión MIRA, conforme a las instrucciones que para tal efecto entregue el Fideicomisario en Segundo Lugar al Fiduciario.

El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario, en cualquier momento durante la vigencia de este Fideicomiso, a que utilice, ya sea directamente o a través de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier monto depositado en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General pero excluyendo, para efectos de claridad, la Aportación Adicional y sus rendimientos), para realizar Pagos del Fideicomiso. Cada instrucción deberá especificar (i) el monto que será transferido o pagado; (ii) una descripción de los asuntos a los que los montos retirados serán aplicados; (iii) la fecha en que el monto deberá ser transferido; y (iv) la información de la cuenta o de la Persona a la que se le hará dicho pago.

Cada vez que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores aprueben la contratación de un Asesor Independiente, los honorarios, costos y gastos relacionados con la contratación de dicho Asesor Independiente, el Fiduciario deberá utilizar los montos depositados en la Cuenta General (incluyendo cualquier interés e ingreso neto de las Inversiones Temporales realizadas con montos depositados en la Cuenta General, pero excluyendo, para efectos de claridad, la Aportación Adicional y sus rendimientos para, con la instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, pagar cualesquiera honorarios, costos y gastos, hasta un monto máximo de \$10,000,000.00 (la “Reserva para Gastos de Asesoría”) relacionados con la contratación de dicho Asesor Independiente. Para evitar dudas, la Reserva para Gastos de Asesoría no se tomará en cuenta para el cálculo de la Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores, ni para las Distribuciones por Desempeño.

A partir de que tenga lugar la primer Llamada de Capital, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que transfiera cualquier cantidad depositada en la Cuenta General a la Cuenta de Distribuciones.

### ***Distribuciones***

El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que realice Distribuciones a los Tenedores conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, en las fechas y por los montos que el Administrador determine a su entera discreción; sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

### ***Proceso de Distribución***

Los Ingresos por Inversión y cualquier otra cantidad depositada en la Cuenta de Distribución serán repartidos entre los Tenedores y el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso (cada una, una “Distribución”). Al menos 7 Días Hábiles previos a cada Distribución, el Administrador deberá determinar el monto a distribuirse a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar, según aplique (el “Monto Distribuible”) de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que los montos pagaderos por concepto de Distribución por Desempeño podrán hacerse al Fideicomisario en Segundo Lugar, directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión en cada caso, según lo determine el Administrador a su entera discreción (pero en todo caso informando al Comité Técnico cuando el pago se haga de forma indirecta a través de los Vehículos de Inversión). Una vez que se hubiere determinado el Monto Distribuible, el Administrador deberá notificar el Monto Distribuible, a ser distribuido por el Fideicomiso, al Fiduciario y al Representante Común, y el Fiduciario deberá publicar el Monto Distribuible pagadero por el Fideicomiso en Emisnet, en cada caso al menos 6 Días Hábiles previos a la respectiva fecha de Distribución; en el entendido que en dicha publicación se señalará la porción que le corresponde a los Tenedores y la que, en su caso, le corresponda al Fideicomisario en Segundo Lugar, así como si la misma se paga desde el Fideicomiso o desde algún(os) Vehículo(s) de Inversión.

### ***Distribuciones del Monto Disponible***

Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá distribuir el Monto Distribuible en la Fecha de Distribución respectiva, de la forma que se señala a continuación; en el entendido, que ningún pago de los descritos adelante deberá hacerse hasta que los pagos previos hayan sido satisfechos en su totalidad:

- Adeudos al Administrador, al Desarrollador y al Fideicomisario en Segundo Lugar. *Primero*, en caso de que (1) el Administrador sea removido con o sin Causa conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, o que el Desarrollador sea removido con o sin Causa de Desarrollador conforme a lo previsto en el Contrato de Desarrollo, y queden cantidades pendientes de pago en favor de (A) el Administrador conforme a lo previsto en Contrato de Administración, (B) el Desarrollador conforme a lo previsto en Contrato de Desarrollo, y/o (C) el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, o bien (2) se adeude alguna cantidad al el Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en la Cláusula 9.10 del Contrato de Fideicomiso; entonces las cantidades necesarias para liquidar en su totalidad dichos adeudos serán pagadas al Administrador, al Desarrollador y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar, según sea aplicable.
- Retorno de Capital y Gastos. *Segundo*, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) iguales al Monto Solicitado a los Tenedores que no hubieren sido devueltos anteriormente;
- Retorno Preferente. *Tercero*, el 100% a los Tenedores, hasta que dichos Tenedores hayan recibido distribuciones acumuladas (considerando cualquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con la Sección 12.4 del Contrato de Fideicomiso) que satisfagan la Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores, compuesta anualmente (el “Retorno Preferente”);
- Alcance 20/80. *Cuarto*, el 20% a los Tenedores, y el 80% al Fideicomisario en Segundo Lugar, hasta que el Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido una distribución acumulada (considerando cualesquier devolución, pago o retención de impuestos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso) equivalente al 20% de la suma de las distribuciones recibidas por los Tenedores y el Fideicomisario en Segundo Lugar de conformidad con el inciso “Retorno Preferente” anterior y el presente inciso “Alcance 20/80”; y
- Split 80/20. Posteriormente, el 80% a los Tenedores, y el 20% al Fideicomisario en Segundo Lugar.

La Tasa de Retorno Preferente respecto del Monto Solicitado a los Tenedores el inciso “Retorno Preferente” anterior deberá calcularse en Pesos para cada Fecha de Distribución, sobre aquellas cantidades que constituyen el Monto Solicitado a Tenedores efectivamente pagadas, en y a partir de la fecha de los



respectivos pagos, y hasta dicha Fecha de Distribución; en el entendido que para cualquier Fecha de Distribución que tenga lugar después de la primer Llamada de Capital, cualquier porción del Monto Inicial de la Emisión (excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría) no utilizada para realizar Pagos del Fideicomiso a dicha fecha, se entenderán que forman parte del “Monto Solicitado a los Tenedores” a partir de la Fecha de Emisión Subsecuente de dicha primera Llamada de Capital.

### **Devolución**

Por favor, refiérase a la Sección “II. LA OFERTA – 1. Características de los Valores – 1.42 Devolución”.

### **Distribución Final y otras Distribuciones**

Después de la Venta de Disolución, los recursos de dicha venta, así como cualesquier otros activos del Fideicomiso, serán distribuidos en uno o más pagos, conforme a la siguiente orden de prelación (la “Distribución Final”).

- *Primero*, para cumplir las obligaciones pendientes frente a todos los acreedores del Fideicomiso (incluyendo el pago de gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso y cualquier monto adeudado al Administrador y al Desarrollador), en la medida permitida por la Ley Aplicable, ya sea mediante el pago de los mismos o mediante las reservas razonables de los mismos (incluyendo el cumplimiento de los gastos de disolución, liquidación y terminación del Fideicomiso), incluyendo el establecimiento de reservas, conforme a los montos que determine el Administrador o el fiduciario liquidador, que fueren necesarias para hacer frente a los pasivos del Fideicomiso; y
- *Posteriormente*, los recursos restantes (en caso de existir), *más* cualquier activo remanente del Fideicomiso será distribuido de conformidad con la Sección 12.3 o Sección 9.10(d) del Contrato de Fideicomiso, dependiente si la Distribución Final ocurre antes o después de la Fecha de Venta Hipotética Final.

Todas las ganancias no realizadas, pérdidas, ingresos acumulados y deducciones del Fideicomiso serán considerados como realizados y reconocidos, inmediatamente previo a la fecha de distribución.

### **Reportes del Administrador y del Fiduciario**

Dentro de los 60 días naturales siguientes al final de cada trimestre de cada ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, a los miembros propietarios del Comité Técnico, al Comité de Inversión y a los Tenedores de los Certificados que así lo soliciten, un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información:

- un resumen del desempeño del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior;
- un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior;
- un resumen de las Inversiones, incluyendo el detalle de cada proyecto, efectuadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior y, en su caso, de las desinversiones y/o un resumen con respecto de cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso;
- un reporte de los Gastos del Fideicomiso y Comisiones de Administración pagados por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior y si dichos pagos fueron realizados de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- un reporte sobre (1) las operaciones realizadas por el Fiduciario o los Vehículos de Inversión con Personas Relacionadas del Fideicomitente, el Administrador, el Fondo Paralelo, el Desarrollador,

Black Creek o Ivanhoé que se encuentren previstas en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas; y (2) las actividades que el Administrador hubiere subcontratado en términos del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración; y

- un reporte del cálculo de las distribuciones y las Distribuciones por Desempeño pagadas a los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar durante el trimestre inmediato anterior y si dichos pagos fueron realizados de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Tan pronto como sea posible después de que se integre el Comité Técnico y el Comité de Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que informe a la CNBV respecto de la integración de dichos comités, así como los eventos de renuncia, sustitución o remoción de sus miembros.

Tan pronto sea posible después de que el Fiduciario o algún Vehículo de Inversión efectúen una Inversión o cuando ocurra algún evento relevante relativo a dicha Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que informe a la CNBV al respecto.

### ***Vigencia del Fideicomiso***

El Fideicomiso tendrá una vigencia que comenzará en la fecha de su celebración y, salvo que el Fideicomiso fuera terminado anticipadamente de conformidad como consecuencia de un Evento de Disolución, de conformidad con la Sección 15.2 del Contrato de Fideicomiso, continuará vigente hasta el día que sea el aniversario número 50 de la Fecha de Emisión Inicial (el “Término Final del Fondo”), en el entendido, que el día que sea el aniversario número 15 de la Fecha de Emisión Inicial constituirá el “Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo”; y en el entendido, además, que el Administrador, a su entera discreción, podrá extender el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo por 1 periodo de dos años, si considera que dicha extensión beneficiará al Fideicomiso.

Una vez que ocurra el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, el Administrador deberá haber realizado esfuerzos razonables para que el Fideicomiso venda o desinvierta todos los Activos Residenciales y Territoriales.

Una vez que ocurra la Fecha de Venta Hipotética Final, el Fideicomiso deberá mantener la propiedad de todos los Activos Generadores de Ingresos (salvo por los casos previstos en los Documentos de la Emisión); en el entendido, que el Fiduciario deberá distribuir, trimestralmente, todos los recursos que dichos Activos Generadores de Ingresos generen y que se encuentren disponibles para ser distribuidos (ya sea con motivo de rentas o por haber sido enajenados, entre otros), hasta la fecha en que dichos proyectos sean vendidos o desinvertidos por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando todos los gastos y costos asociados a los mismos, y los demás Gastos del Fideicomiso que resulten aplicables, hayan sido pagadas o reservados para su posterior pago.

Una vez que ocurra el Término Final del Fondo, el Administrador deberá haber realizado esfuerzos razonables para que el Fideicomiso:

- venda o disponga todos los Activos Generadores de Ingresos; y/o
- transfiera todos los Activos Generadores de Ingresos a algún otro vehículo en el que los Tenedores participen en la misma proporción en la que participan en el Fideicomiso.

### ***Eventos de Disolución***

La existencia del Fideicomiso comienza en la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso y continuará hasta que el Fideicomiso sea disuelto y consecuentemente terminado, cuya disolución tendrá lugar cuando ocurra lo primero de cualquiera de los siguientes eventos (cada uno un “Evento de Disolución”):

- El vencimiento del Término Final del Fondo;

- La actualización de cualquier Evento de Inhabilitación respecto del Administrador, en el entendido, que el Fideicomiso no será disuelto si, dentro de los 90 días naturales siguientes a que ocurra el Evento de Inhabilitación, la Asamblea de Tenedores aprueba la continuación de los negocios del Fideicomiso, así como la designación, con efectos a partir de la fecha del Evento de Inhabilitación, de un administrador sustituto;
- En el momento que, una vez concluido el Periodo de Inversión, todas las Inversiones hayan sido desinvertidas (incluyendo, sin limitación, la desinversión de los Activos Generadores de Ingresos);
- La determinación de buena fe por parte del Administrador, con base en una opinión legal dirigida al Fideicomiso, que dicha disolución y terminación anticipada es necesaria y aconsejable, debido a cambios materiales adversos en la Ley Aplicable o regulación aplicable, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores con los requisitos de quórum y votación previstos en la Sección 4.2(f) del Contrato de Fideicomiso;
- La determinación hecha por el Administrador en cualquier momento que dicha disolución y terminación está en el mejor interés de los Tenedores, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá otorgar su consentimiento respecto de dicha determinación; o
- La fecha efectiva de disolución en caso de una remoción con Causa del Administrador, siempre que la Asamblea de Tenedores opte por disolver el Fideicomiso de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso.

La obligación de los Tenedores de cumplir con las Llamadas de Capital (i) para realizar Inversiones respecto de las cuales el Fideicomiso (o el Administrador, o una o más de sus Afiliadas, a nombre del Fideicomiso), previo al Evento de Disolución, hubiere celebrado una carta de intención o asumido una obligación contractual o un compromiso legalmente vinculante de invertir; (ii) para pagar las obligaciones del Fideicomiso conforme cualquier endeudamiento o garantía pendiente, previo al Evento de Disolución; y (iii) para pagar Gastos del Fideicomiso y la Comisión de Administración, permanecerá vigente, no obstante cualquier Evento de Disolución.

### **Indemnización**

En la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, el Fiduciario deberá utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para indemnizar al Administrador, al Representante Común y a sus respectivas Afiliadas, o a cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente y asesor legal de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o procedimiento, civil, penal, administrativo o de cualquier otra naturaleza que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, con el cumplimiento de sus disposiciones, o con las operaciones del Administrador (en dicho carácter) o del Fideicomitente (en dicho carácter), del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, salvo que dichos daños sean determinados por un laudo arbitral inapelable, como resultado de la negligencia grave, dolo, fraude, mala fe o incumplimiento de la Ley Aplicable u obligaciones por parte de dichas Personas Indemnizadas.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo anterior serán pagados o reembolsados por el Fideicomiso mediante la recepción por parte del Fiduciario de (i) una declaración escrita por la Persona Indemnizada en la que reconozca, de buena fe, que los requisitos de conducta necesarios para la indemnización por parte del Fideicomiso han sido cumplidos; y (ii) un compromiso escrito por parte o en nombre de la Persona Indemnizada para repagar cualquier monto recibido del Fideicomiso si se determina que dicha Persona Indemnizada no tenía derecho a recibir dicha indemnización conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario también hará uso de Patrimonio del Fideicomiso para indemnizar al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación.

## **Confidencialidad**

El Fiduciario y el Representante Común por medio del Contrato de Fideicomiso acuerdan, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualquier Certificado se considerará que acuerda, mantener confidencial y no revelar, sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Inversión, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Afiliada de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier entidad respecto de la cual el Administrador esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dicha entidad, o cualquier información relacionada con alguna Persona Cubierta del Administrador; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de lo aquí dispuesto; (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental; (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio; (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable; (v) se proporcione a las Afiliadas o empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas obtengan un reconocimiento escrito de dichas Afiliadas, empleados o asesores en el sentido de obligarse a mantener dicha información de forma confidencial y de reconocer que, en la medida en que la misma constituya información privilegiada de conformidad con la LMV, tienen prohibido (x) efectuar o instruir la celebración de operaciones, directa o indirectamente sobre cualquier clase de valores registrados, cuya cotización o precio puedan ser influidos por dicha información, en tanto ésta tenga el carácter de privilegiada; (y) proporcionar o transmitir dicha información privilegiada a otra u otras personas, salvo que por motivo de su empleo, cargo o comisión, la persona a la que se le transmita o proporcione deba conocerla; y (z) emitir recomendaciones sobre cualquier clase de valores registrados, cuya cotización o precio puedan ser influidos por dicha información en tanto ésta tenga el carácter de privilegiada, y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. El Administrador podrá celebrar convenios de confidencialidad con los Valuadores Independientes, los Valuadores Inmobiliarios, el Contador del Fideicomiso, el Auditor Externo y con cualquier proveedor servicios que contengan obligaciones de confidencialidad de conformidad con lo aquí establecido.

Los Tenedores tendrán derecho a solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y se encontrará sujeta a las obligaciones de confidencialidad descritas en el párrafo anterior, por lo que los Tenedores deberán observarlas y cumplirlas en todo momento.

## **Legislación Aplicable y Arbitraje**

Todas las controversias que deriven del Contrato de Fideicomiso o que guarden relación alguna con éste, incluyendo todas las operaciones realizadas o reguladas por el Contrato de Fideicomiso, o que surjan o se relacionen con el incumplimiento, rescisión, invalidez de cualquiera de ellas, o que surjan o se relacionen con la instrucción de cualquiera de las partes a realizar alguna de ellas, deberán ser resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de la CCI, el cual se tiene por incorporado en la presente Sección. La sede del arbitraje será la Ciudad de México, México. Las partes del Contrato de Fideicomiso acuerdan que la legislación aplicable serán las leyes vigentes en México. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el español. El número de árbitros serán tres, nombrados conforme al Reglamento de la CCI, siempre que el tercer árbitro, que actuará como presidente, será designado por los otros dos co-árbitros nombrados por las partes. En el caso de que los primeros dos co-árbitros no designen al tercer árbitro dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del segundo co-árbitro, dicho árbitro será nombrado de conformidad con el Reglamento de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes del Contrato de Fideicomiso.

Las partes del Contrato de Fideicomiso deberán mantener la confidencialidad de cualquier laudo que se emita en el arbitraje, junto con todos los materiales creados para el propósito del arbitraje y todos los demás documentos presentados por cualesquiera otra parte del Contrato de Fideicomiso durante el procedimiento arbitral que no sean del dominio público, excepto y en la medida en que la divulgación pueda ser solicitada a

una parte por algún deber legal, o para proteger o buscar proteger un derecho o ejecutar o impugnar un laudo arbitral en un procedimiento ante alguna autoridad judicial.

### ***Reapertura de la Emisión***

El Administrador podrá llevar a cabo una reapertura de la Emisión siempre y cuando (i) el Administrador obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación, incluyendo sin limitación, la aprobación de la CNBV y de la BMV; (ii) dicha ampliación esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única; y (iii) dicha ampliación sea aprobada por la Asamblea de Tenedores.

## **3.2 Resumen del Contrato de Administración**

El Contrato de Administración fue celebrado el 23 de septiembre de 2016 entre el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común.

### ***Servicios del Administrador***

El Administrador instruirá y prestará servicios al Fiduciario, respecto de la administración del Patrimonio del Fideicomiso, las Inversiones, las distribuciones, los préstamos y los servicios administrativos relacionados, en cada caso, con las Inversiones, así como buscará e identificará oportunidades para que el Fideicomiso, directamente o través de los Vehículos de Inversión, realicen Inversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo y los demás Documentos de la Emisión.

Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Administración o en los demás Documentos de la Emisión, el Fiduciario actuará únicamente conforme a las instrucciones del Administrador; en el entendido, que dichas instrucciones sean de conformidad con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y los demás los Documentos de la Emisión. El Administrador deberá hacer que el Fiduciario mantenga registros adecuados con respecto a las Inversiones que efectúe el Fiduciario y las Inversiones que mantenga cada uno de los Vehículos de Inversión de tiempo en tiempo.

Sujeto a las facultades expresamente otorgadas en el Fideicomiso o en la Ley Aplicable a la Asamblea de Tenedores, al Representante Común, al Comité Técnico y al Fiduciario, el Administrador tendrá facultades amplias para determinar, implementar e instruir todas las operaciones del Fiduciario y los Vehículos de Inversión en relación con el Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación (los "Servicios de Administración"):

- monitorear, identificar, analizar, estructurar y recomendar al Comité de Inversión potenciales Inversiones que sean adecuadas para el Fiduciario;
- presentar para consideración del Comité de Inversión cualquier oportunidad potencial de inversión para que dicho Comité de Inversión determine si recomienda dicha oportunidad de inversión para aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, en caso que dicha aprobación sea necesaria conforme al Fideicomiso o la Ley Aplicable;
- elaborar cualesquier Instrucción para Llamada de Capital y determinar todas las características de la Llamada de Capital y Emisión Subsecuente correspondiente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión que celebre el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo, la constitución y el financiamiento de Vehículos de Inversión, presentar posturas en licitaciones públicas o privadas, negociar y celebrar todo tipo de financiamiento o contratos de cobertura, previa aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, en su caso;

- supervisar el desempeño de las Inversiones, incluyendo la relación con el Desarrollador, constructores, operadores, ingenieros, contratistas, Autoridades Gubernamentales u otras Personas relacionadas y sus respectivos equipos, así como instruir al Fiduciario en el ejercicio de cualquier derecho y el cumplimiento de cualquier obligación que se relacione con dicha Inversión o con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, incluyendo sin limitación, iniciar cualquier acción, denuncia o demanda relacionada con las mismas;
- para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten la Inversión relevante o que no hayan sido recomendadas por el Comité de Inversión, estructurar y recomendar a dicho Comité de Inversión dicha estrategia de salida;
- para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten las Inversiones o que no hayan sido aprobadas por la Asamblea de Tenedores y/o por el Comité Técnico en caso que dicha aprobación sea necesaria conforme al Fideicomiso o la Ley Aplicable, según sea el caso, presentar a dichos órganos cualquier estrategia de salida recomendada por el Comité de Inversión;
- estructurar y negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier venta, disposición, desinversión o estrategia de salida relacionada con cualquier Inversión realizada por el Fiduciario;
- ejercer todos los derechos del Fiduciario conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé; y
- defender y proteger cualquier Inversión o los derechos del Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión sobre cualquier Inversión, en contra de cualquier demanda o denuncia iniciada por cualquier Persona.

En el desempeño de los Servicios de Administración el Administrador deberá seguir las Políticas de Inversión del Fideicomiso y los Lineamientos de Apalancamiento, o en caso contrario obtener la aprobación del Comité Técnico como Asunto Reservado y/o de la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable.

El Administrador podrá celebrar, de forma enunciativa mas no limitativa, contratos de asociación, *joint venture*, o prestación de servicios u otros contratos para que terceros realicen el desarrollo, operación, administración y otras actividades relativas al “día a día” de los proyectos, inmuebles y los Vehículos de Inversión, incluyendo, entre otros, contratos de obra, construcción, desarrollo, administración, financiamiento, comisión, entre otros, pudiendo pactar la contraprestación y el resto del clausulado que estime más conveniente para el Fideicomiso. El Administrador supervisará los servicios prestados por dichos terceros al amparo de dichos contratos. Cualquier cantidad pagadera por concepto de dichos contratos se considerará un Gasto del Fideicomiso.

### **Funciones del Administrador**

El Administrador deberá desempeñar los Servicios de Administración de forma diligente, actuando de buena fe y en lo que razonablemente crea es en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores. El Administrador velará en primera instancia y en todo momento por los intereses de los Tenedores.

El Administrador deberá mantener confidencialidad y no divulgará información importante con respecto a posibles oportunidades de inversión que sean adecuadas para el Fiduciario o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Co-Inversionista MIRA, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores, al Fondo Paralelo, a una Persona Cubierta del Administrador siempre y cuando dichas Personas sean advertidas de la confidencialidad de la información divulgada, o a alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión, (iii) sea parte de los Servicios de Administración o que de lo contrario sea necesaria o conveniente para cumplir con los Fines del Fideicomiso, a discreción del Administrador, o (iv) sea en lo que el Administrador considere es el mejor interés del Fideicomiso.

En caso que el Administrador tenga un conflicto de interés al realizar alguna operación entre partes relacionadas, comunicará dicho conflicto inmediatamente al Comité Técnico, y a más tardar a los 10 Días Hábiles siguientes a la fecha en que tuvo conocimiento de dicho conflicto de interés. Un conflicto de interés podrá existir cuando el Administrador o alguna de sus Afiliadas se vean involucrados en dicha operación entre partes relacionadas que pueda interferir en el desarrollo objetivo de las labores y responsabilidades del Administrador conforme al Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso. Para evitar dudas, las siguientes operaciones no serán consideradas como operaciones con partes relacionadas o que de otro modo constituyan un conflicto de interés: ((1) cualquier inversión realizada de forma paralela con cualesquier Otro Fondo MIRA o el Fondo Paralelo; y (2) cualquier operación incluida en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas.

Mientras las obligaciones del Administrador estén vigentes conforme al Contrato de Administración, el Administrador deberá actuar conforme a los deberes de lealtad y diligencia previstos en la LMV en la prestación de los Servicios de Administración, y será responsable en caso que viole dichos deberes; en el entendido que (i) la actuación del Administrador, en todos los casos, estará sujeta a las excepciones, limitaciones y derechos previstos para beneficio del Administrador en los Documentos de la Emisión, (ii) dichos deberes no deben, en ningún caso, entenderse como que el Administrador garantiza o se obliga a que se obtenga la Tasa de Retorno Preferente ni cualquier otro retorno relacionado con el Patrimonio del Fideicomiso, (iii) cualesquier acto que lleve a cabo el Administrador respecto a cualesquier Otro Fondo MIRA, o que sea una operación incluida en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas, y (iv) el Administrador tiene el derecho de acogerse y estará protegido por las excluyentes de responsabilidad previstas por el artículo 40 de la LMV.

### ***Prestadores de Servicios***

Sujeto a lo previsto en los Documentos de la Emisión, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que contrate, o para que haga que los Vehículos de Inversión contraten, los servicios de ingenieros, constructores, abogados, contadores, bancos de inversión, intermediarios financieros, peritos y otros proveedores de servicios, en relación con el cumplimiento de los Servicios de Administración; en el entendido que los gastos que surjan en relación con los mismos se considerarán Gastos del Fideicomiso.

### ***Delegación***

Sujeto a lo previsto en los Documentos de la Emisión, el Administrador podrá delegar cualesquiera de sus derechos o subcontratar sus obligaciones contenidos en el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo una Afiliada del Administrador) en la forma y en los términos que el Administrador considere apropiado; en el entendido que, cualquier subcontratación de las obligaciones no limita las obligaciones o responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Administración.

### ***Indemnización del Administrador***

El Administrador y sus Afiliadas, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes serán indemnizados por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

### ***MIRA***

El Fiduciario, el Representante Común y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de la adquisición de los Certificados Bursátiles, reconoce y acepta que el Administrador, el Fideicomitente y, en cada caso, sus Afiliadas se dedican a un amplio espectro de actividades inmobiliarias y financieras, incluyendo el desarrollo, operación y renta de inmuebles, servicios de asesoramiento financiero, investigación de inversiones, administración de inversiones, administración de activos y otras actividades a nivel global, incluyendo actividades en México o en relación con entidades mexicanas. En el curso ordinario de negocios, Afiliadas del Administrador y del Fideicomitente participan en actividades que pudieren llegar a competir con las actividades del Fiduciario, o sus intereses o los intereses de sus clientes pudieren estar en conflicto con los intereses del Fiduciario o de los Tenedores. El Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de la adquisición de los Certificados Bursátiles, reconocen y aceptan que las actividades realizadas o a ser realizadas por los socios directos o indirectos del Administrador y del

Fideicomitente (incluyendo Ivanhoé y Black Creek), o de sus Afiliadas, o por cualquier otra entidad dentro del grupo de MIRA, pueden estar en conflicto con los intereses del Fideicomiso o de los Tenedores, y que dichas actividades no deberán, en ningún caso, ni en conjunto, ser consideradas como un incumplimiento del Contrato de Administración o de cualquier otro acuerdo contemplado en el mismo o de cualquier obligación o deber que pudiera deberse a los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común por cualquier razón, y que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna frente a los Tenedores, al Fiduciario o al Representante Común por las acciones que efectúen con relación con lo anterior, incluyendo la protección y búsqueda de sus propios intereses, incluyendo aquellas que tomen a través del Administrador o del Fondo Paralelo.

### ***Funcionarios Clave. Dedicación de Tiempo***

Sujeto a lo previsto en el Contrato de Administración, con anterioridad a que ocurra el Término Final del Fondo, siempre y cuando el Administrador continúe desempeñando y no haya sido removido ni haya renunciado, el Administrador hará que los Funcionarios Clave (i) dediquen una porción preponderante de su tiempo laboral a las actividades de MIRA para que el Administrador pueda cumplir con las obligaciones a su cargo previstas en los Documentos de la Emisión, y (ii) durante el Periodo de Exclusividad, no compitan con el Fideicomiso por oportunidades que tengan el mismo enfoque principal de inversión y geográfico, tipo, rango de retorno esperado, duración de inversión estimada y concentración geográfica similares a aquellas inversiones que pretenda realizar el Fideicomiso. No obstante lo anterior, cada Funcionario Clave tendrá derecho de (i) dedicar el tiempo y los esfuerzos que consideren necesarios a los asuntos de cualquier otra entidad de MIRA y sus Afiliadas, incluyendo sin limitación (x) cualesquier Otros Fondos MIRA, (y) inversiones en bienes raíces que hayan sido realizadas antes de la Fecha de Emisión Inicial, y (z) cualquier fondo de inversión colectivo, otro vehículo o mecanismo de inversión que: (1) sea creado para efectos de llevar a cabo inversiones que no se encuentren dentro del enfoque principal estratégico o geográfico de inversión del Fideicomiso (incluyendo Reservas Territoriales) o que el Fideicomiso estuviere impedido o limitado para llevar a cabo debido a las limitaciones de inversión del Fideicomiso, o cualquier otra restricción contenida en el Contrato de Fideicomiso, o bien la legislación y regulación aplicable (en cada caso, tomando en consideración montos comprometidos y razonablemente reservados); (2) sea creado para participar en aquellas porciones de una inversión que el Administrador esté permitido a asignar a un coinversionista (incluyendo al Fondo Paralelo); (3) sea cualquier otro fondo de inversión, vehículo o estructura de MIRA existente a la Fecha de Emisión Inicial, o cualquier sucesor de aquellos; o (4) sea aprobado por el Comité Técnico 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 asunto; no son sujetos de la presente restricción), (ii) participar en consejos de administración de empresas públicas y privadas y percibir honorarios por dichos servicios por cuenta propia para beneficio de dicho funcionario, (iii) llevar a cabo actividades cívicas, profesionales, industriales, y caritativas, según lo determine dicho funcionario, y (iv) dirigir y administrar actividades de inversión personales y familiares de dicho funcionario.

### ***Deberes de los Funcionarios Clave***

Cada Funcionario Clave actuará de buena fe y en lo que dicho miembro crea es el mejor interés del Fideicomiso.

En caso que cualquier Funcionario Clave tenga un conflicto de intereses en el desempeño de los Servicios de Administración, comunicará inmediatamente tal conflicto al Comité Técnico.

Cada Funcionario Clave deberá mantener confidencialidad y no divulgará información importante con respecto a posibles oportunidades de inversión que sean adecuadas para el Fiduciario o respecto de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, salvo en la medida en que dicha divulgación (i) se haga al Fiduciario, al Representante Común, al Co-Inversionista MIRA, al Comité de Inversión, al Comité Técnico, a la Asamblea de Tenedores, al Fondo Paralelo, a una Persona Cubierta del Administrador siempre y cuando dichas Personas sean advertidas de la confidencialidad de la información divulgada, o a alguna Autoridad Gubernamental con capacidad para solicitar dicha información, (ii) esté autorizada de conformidad con los Documentos de la Emisión, (iii) sea parte de los Servicios de Administración o que de lo contrario sea necesaria o conveniente para cumplir con



los Fines del Fideicomiso, a discreción de dicho Funcionario Clave, o (iv) sea en lo que dicho Funcionario Clave considere es el mejor interés del Fideicomiso.

### ***Duración de las Obligaciones de los Funcionarios Clave***

Las obligaciones de cada Funcionario Clave bajo el Contrato de Administración estarán en pleno vigor y efecto hasta lo que ocurra primero de entre (i) la Fecha de Terminación, (ii) la fecha en la que dicho miembro del Funcionario Clave renuncie o sea removido o remplazado, y (iii) las obligaciones respectivas tengan una fecha de vencimiento específica conforme al Contrato de Administración.

### ***Remplazo de los Funcionarios Clave***

El Administrador podrá en cualquier momento proponer a la Asamblea de Tenedores a una Persona para que sea considerado como “Funcionario Clave pre-aprobado”, de tal forma que ante la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquier Funcionario Clave en funciones, dicha Persona pueda sustituirla sin necesidad de una nueva autorización de la Asamblea de Tenedores. Queda convenido que James Mulvihill, Robert Batting, Roberto Pulido, Carlos Asali, Bernardo Lobeira, y Federico Castillo son “Funcionario Clave pre-aprobados” desde la firma del Contrato de Administración, por lo que podrán sustituir a cualquier Funcionario Clave en funciones sin necesidad de autorización de la Asamblea de Tenedores.

Dentro de los 45 Días Hábiles siguientes a la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquier Funcionario Clave, o en el caso en que el Funcionario Clave no pueda dedicar parte de su tiempo laborable, el Administrador deberá proponer a la Asamblea de Tenedores una persona para sustituir a dicha Persona como Funcionario Clave.

La Asamblea de Tenedores aprobará o rechazará a las Personas propuestas a más tardar dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a que dicha asamblea tenga lugar, en el entendido que la Asamblea de Tenedores no podrá rechazar a la Persona propuesta a menos que exponga con detalle razonable las razones que motivan el rechazo, y en el entendido, además, que si transcurre dicho plazo sin que la Asamblea de Tenedores se pronuncie, la propuesta del Administrador deberá entenderse aprobado. En caso que cualquier propuesta sea rechazada, el Administrador podrá proponer a Personas distintas y la Asamblea de Tenedores deberá aprobar o rechazar dicha nueva propuesta a más tardar dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a que dicha asamblea tenga lugar, en el entendido que la Asamblea de Tenedores no podrá rechazar a la Persona propuesta a menos que exponga con detalle razonable las razones que motivan el rechazo, y en el entendido, además, que si transcurre dicho plazo sin que la Asamblea de Tenedores se pronuncie, la propuesta del Administrador deberá entenderse aprobado.

### ***Indemnización de los miembros del Comité de Inversión***

Cada Funcionario Clave será indemnizado por el Fiduciario de conformidad con el régimen de indemnización previsto en el Contrato de Fideicomiso.

### ***Responsabilidades***

La responsabilidad del Administrador y sus Afiliadas, los Funcionarios Clave, directores, funcionarios, accionistas, empleados, representantes, consejeros y agentes se limita a sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Cubierta del Administrador será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores, y tanto el Fiduciario como el Representante Común y cada uno de los Tenedores, por el mero hecho de adquirir los Certificados Bursátiles, liberan a las Personas Cubiertas del Administrador, por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, efectuado, sufrido o hecho por dicha Persona de buena fe y en la creencia de que tal acto u omisión es acorde con, o no es contrario, a los intereses del Fideicomiso y que se encuentra dentro de las facultades que le fueron otorgadas a dicha Persona bajo el Contrato de Administración, con excepción de aquellos actos que impliquen fraude, negligencia grave, conducta dolosa o mala fe por parte de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración o bajo el Contrato de Fideicomiso, en cada caso, según lo determine un laudo arbitral no apelable.

### **Excluyente de Responsabilidad**

Las Personas Cubiertas del Administrador no incurrirán en responsabilidad alguna frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común o ante cualquier Tenedor, si actúan de buena fe basándose en la firma en cualquier formulario o escrito que le sea entregado y que dicha Personas Cubiertas del Administrador crea es genuina, se basa de buena fe en un certificado firmado por un director ejecutivo de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o del conocimiento de dicha Persona, y respecto de asuntos legales se basa de buena fe en una opinión legal de un asesor legal seleccionado por dicha Persona, excepto en la medida en que esa creencia, confianza o selección, constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración. Cada Persona Cubierta del Administrador podrá consultar con asesores legales, valuadores, contadores y otras Personas calificadas seleccionadas por dicha Persona Cubierta del Administrador, y no será responsable frente al Fideicomiso, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores por ningún acto, hecho u omisión de buena fe que haya tenido lugar con base en el consejo de cualquiera de dichas Personas calificadas; en el entendido que dicha selección, acción, hecho u omisión no constituya fraude, negligencia grave o conducta dolosa por parte de dicha Persona Cubierta del Administrador en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Administración.

### **Comisión de Administración**

Como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el Administrador deje de prestar sus servicios, el Fiduciario deberá pagar al Administrador una comisión trimestral (la "Comisión por Administración"), por un monto igual a:

- (i) antes del vencimiento del Período de Inversión (incluyendo las extensiones contempladas en el Contrato de Fideicomiso), la suma de:
  - (1) la cantidad que resulte de aplicar 2.00% anual sobre el Monto Asignado para Inversión, más IVA; más
  - (2) la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre el Monto Máximo de la Emisión No Asignado, más IVA
- (ii) después de vencido el Período de Inversión, pero antes de que tenga lugar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo (incluyendo las extensiones contempladas en el Contrato de Fideicomiso), la suma de:
  - (1) la cantidad que resulte de aplicar 1.85% anual sobre el Capital Invertido en Otros Activos Restante, más IVA; más
  - (2) la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre el Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados Restantes, más IVA,
- (iii) después de que tenga lugar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre la suma de (1) el Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados Restantes, y (2) el Capital Invertido en Otros Activos Restante; más IVA.

La Comisión de Administración se pagará en parcialidades trimestrales adelantadas, dentro de los primeros 5 Días Hábles del trimestre calendario correspondiente, y cualquier pago por un período más corto se ajustará en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período mensual que corresponda. El primer pago de la Comisión de Administración se hará en la Fecha de Emisión Inicial o tan pronto sea posible después de que la misma tenga lugar. La Comisión de Administración podrá ser fondeada a través de Llamadas de Capital, de préstamos incurridos por el Fideicomiso o del uso de cualesquier activos propiedad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador de tiempo en tiempo.

El esquema de compensación, comisiones e incentivos del Administrador estará establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

### ***Renuncia del Administrador***

Exclusivamente si llegase a ser ilegal para el Administrador llevar a cabo los Servicios de Administración como se señala en el Contrato de Administración o en cualquier otro Documento de la Emisión, el Administrador podrá renunciar como Administrador del Fideicomiso con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración.

### ***Causas de Remoción del Administrador***

Cada uno de los siguientes eventos constituirá una "Causa " para la remoción del Administrador:

- que el Administrador, por conducto de sus representantes, o cualquier Funcionario Clave sea declarado culpable de delito grave de orden monetario que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, por un tribunal competente o Autoridad Gubernamental, en ambos casos, en última instancia, mediante sentencia definitiva que no pueda ser apelada, y en caso que se trate de un Funcionario Clave, si dicho Funcionario Clave no ha sido removido de sus funciones dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a dicha sentencia; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Funcionario Clave o por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante sentencia definitiva que no pueda ser apelada, dictada por un tribunal competente o Autoridad Gubernamental, en ambos casos, en última instancia.
- que el Administrador o cualquier Funcionario Clave actúe con dolo o mala fe en el desempeño de los Servicios de Administración que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, y en caso que se trate de un Funcionario Clave, si dicho Funcionario Clave no ha sido removido de sus funciones dentro de los 30 Días Hábiles siguientes al laudo arbitral no apelable que haya determinado dicho dolo o mala fe; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Funcionario Clave o por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral no apelable y, en caso que dicho daño haya sido causado por un Funcionario Clave, el mismo haya sido removido de dicha función.
- que el Administrador o cualquier Funcionario Clave actúe con negligencia grave en el desempeño de los Servicios de Administración que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, y en caso que se trate de un Funcionario Clave, si dicho Funcionario Clave no ha sido removido de sus funciones dentro de los 30 Días Hábiles siguientes al laudo arbitral no apelable que haya determinado dicha negligencia grave; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una "Causa" si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Funcionario Clave o por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral no apelable y, en caso que el daño haya sido causado por un Funcionario Clave, el mismo haya sido removido de dicha función.
- que el Administrador o cualquier Funcionario Clave incumpla con las obligaciones expresamente previstas a su cargo en los Documentos de la Emisión, y dicho incumplimiento resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; siempre y cuando dichos daños causados al Fideicomiso no sean subsanados (incluyendo, principalmente, mediante el pago de las pérdidas causadas) por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho Administrador tenga conocimiento de dicho incumplimiento.
- que el Administrador solicite ser declarado en concurso mercantil mediante la presentación de la solicitud respectiva, o que el Administrador sea declarado insolvente, en disolución o liquidación.
- que 1 o más Funcionarios Clave incumpla con su obligación de dedicación de tiempo en los términos previstos en el Contrato de Administración, y dicho incumplimiento resulte en Daños Sustanciales al

Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una “Causa” si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Administrador, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral no apelable.

- que MIRA Cerpi, L.P. o cualquiera de sus Afiliadas incumplan con el Compromiso MIRA en los términos previstos en el Contrato de Coinversión MIRA, si transcurren 15 Días Hábiles sin que dicho incumplimiento sea subsanado.
- que más de 1 Funcionario Clave sea removido de, o renuncie a, su cargo sin que sea sustituido en los términos previstos en el Contrato de Administración.
- que el Administrador incumpla con las obligaciones a su cargo establecidas en la Sección 9.9(a) y 9.9(b) del Contrato de Fideicomiso, y que lo anterior no se subsane dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador haya sido notificado respecto dicho incumplimiento.
- que cualquier declaración del Administrador en los términos del Contrato de Administración sea falsa en cualquier aspecto de importancia en la fecha específica de la declaración y esta situación resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; y que lo anterior no se subsane dentro de los 90 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador haya sido notificado respecto dicha situación.
- que MIRA Manager, S. de R.L. de C.V. deje de ser controlada directa o indirectamente por MIRA y/o cualquiera de los Funcionarios Clave y/o cualquier Afiliada MIRA, siempre y cuando dicho cambio de control haya sido completado y surta todos sus efectos.

Después de que una Causa tenga lugar, si el Administrador no la subsana, la Asamblea de Tenedores reunida de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, podrá (i) remover con Causa al Administrador con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración, y designar a otra persona que tome tal carácter, o (ii) disolver y liquidar de forma ordenada el Fideicomiso en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

### ***Remoción del Administrador sin Causa***

En cualquier momento posterior a la fecha en que se cumplan 3 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador podrá ser removido sin causa por la aprobación conjunta de (a) el Fondo Paralelo (a través de los órganos de gobierno corporativos aplicables); y (b) los Tenedores que sean titulares del 75% de los Certificados en circulación de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, con las consecuencias previstas en el Contrato de Administración. Las partes del Contrato de Administración otorgaron al Fondo Paralelo, en términos de los artículos 1868, 1869, 1870, 1872 y demás aplicables del Código Civil Federal, una estipulación a su favor respecto exclusivamente de su derecho a aprobar la remoción sin causa del Administrador en los términos previstos en el Contrato de Administración. Cada una de las partes del Contrato de Administración declaró y reconoció que el Fondo Paralelo le manifestó expresamente su voluntad de querer aprovechar el derecho otorgado a su favor conforme a la Sección 6.3 del Contrato de Administración, por lo que la estipulación en favor del Fondo Paralelo contenida en el Contrato de Administración es irrevocable.

### ***Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Administrador***

Tras la renuncia del Administrador o su remoción con causa:

- todas las obligaciones de MIRA Cerpi, L.P. relacionadas con el Compromiso MIRA conforme a los Documentos de la Emisión se darán por terminadas, y en consecuencia, entre otras, MIRA Cerpi, L.P. tendrá el derecho de mantener o disponer libremente de cualesquier inversiones que hubiere hecho directa o indirectamente con el Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión, sin limitación alguna;

- Ivanhoé podría dar por terminado el Contrato de Coinversión Ivanhoé en términos de dicho contrato;
- el Fideicomitente, el Administrador, cada miembro del Comité de Inversión y cualquier otra Persona Cubierta del Administrador seguirán teniendo derecho a ser indemnizados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, pero sólo con respecto a cualesquier Daños (1) relacionados con las Inversiones realizadas antes de la remoción o renuncia del Administrador, (2) que surjan de o en relación con sus actividades durante el período previo a la remoción o renuncia de , o que por alguna otra causa surjan de los servicios prestados por el Administrador como administrador del Fideicomiso;
- el Fiduciario deberá pagar al Administrador, en la fecha en que la remoción o renuncia sea efectiva, todas las Comisiones por Administración y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha en la que sea efectiva la remoción o renuncia del Administrador;
- el Fiduciario, en conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, deberá celebrar cualquier contrato o firmar cualquier documento con el fin de reflejar (1) el nombramiento de un administrador sustituto para que actúe como "Administrador" del Fideicomiso, así como las obligaciones y los derechos de dicho administrador sustituto, (2) el retiro del Administrador como administrador del Fideicomiso y la liberación de todas y cada una de las obligaciones a su cargo bajo el Contrato de Administración o bajo cualquier otro Documento de Emisión, y (3) el cambio del nombre del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión para que no incluya la palabra "MIRA" o cualquier variación de la misma, en el entendido que hasta que el administrador sustituto celebre un contrato de administración sustituto para aceptar sus derechos y obligaciones como administrador del Fideicomiso, el Administrador continuará actuando como administrador del Fideicomiso con todos los derechos y obligaciones que se establecen en Contrato de Administración y en los Documentos de la Emisión, excepto que durante ese período de tiempo el Administrador no podrá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo nuevas Inversiones. En caso que, dentro de los 90 días después de la fecha en la que la Asamblea de Tenedores haya aprobado la remoción del Administrador o la fecha en la que el Administrador renuncie, no se hubiere designado a un administrador sustituto o no se hubiere celebrado el contrato de administración sustituto respectivo, el Administrador liquidará el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que (1) la Asamblea de Tenedores tendrá el derecho de instruir al Fiduciario para que celebre un contrato de administración sustituto en cualquier momento durante el proceso de liquidación, y (2) con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Administrador tendrá derecho de designar a un tercero para que concluya el proceso de liquidación. En el momento que se celebre el contrato de administración sustituto, la renuncia o remoción del Administrador será efectiva y todas sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y bajo cualquier otro Documento de la Emisión se darán por terminadas. En su caso, el administrador sustituto podrá ser cualquier institución nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el manejo de activos similares a las Inversiones, conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.

En caso de que en la fecha en que deba pagarse cualquier cantidad aquí descrita, el Fiduciario no mantenga efectivo suficiente en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá hacer las Llamadas de Capital necesarias para cubrir dicho pago, y si no obstante dichas Llamadas de Capital, el monto de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente, el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido que las cantidades adeudadas al Administrador causarán intereses a una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 4 puntos porcentuales, durante los primeros 6 meses; y una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 6 puntos porcentuales, a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto se adeude alguna cantidad al Administrador conforme a este apartado, el Fiduciario no podrá hacer Distribución alguna a los Tenedores.

#### ***Consecuencias en caso de Remoción sin Causa del Administrador***

Tras la remoción sin causa del Administrador, todas las consecuencias relacionadas a la remoción del Administrador con Causa previstas en el punto anterior tendrán lugar y, adicionalmente:

- el Administrador removido tendrá derecho a recibir, además de todas las Comisiones de Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, en la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos, una cantidad equivalente a las Comisiones de Administración que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Administrador surta efectos y por los 18 meses siguientes contados a partir de dicha fecha, sin exceder del Término Final del Fondo; en el entendido que, las cantidades serán calculadas por un experto independiente del Administrador, contratado por el Fiduciario para dichos efectos, de conformidad con las instrucciones que deberá entregar la Asamblea de Tenedores que resuelva sobre la remoción del Administrador;
- el Fiduciario deberá pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar la distribución por desempeño ante la remoción del administrador descrita en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, si el Fideicomiso hubiere realizado el pago de la Distribución por Desempeño Hipotética al Fideicomisario en Segundo Lugar, el Fideicomisario en Segundo Lugar no tendrá derecho a recibir ninguna Distribución por Desempeño adicional en relación con los Activos Generadores de Ingresos del Fideicomiso en términos de la Sección 12.5 del Contrato de Fideicomiso y el Fiduciario deberá pagar al Fideicomisario en Segundo Lugar la cantidad descrita en la Sección 9.10(e)(i) o 9.10(e)(ii) del Contrato de Fideicomiso, según resulte aplicable.
- dentro de los 120 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que la remoción sin Causa haya sido notificada al Administrador, el Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario para que venda a cualquier Afiliada de MIRA todas o parte de las Inversiones, o cualquier interés, parte social, acción, derecho, derecho fideicomisario, y similares en cualquier Vehículo de Inversión, a un precio igual al 95% del valor que resulte del procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, neto de todos los pasivos atribuibles a dichas Inversiones a dicha fecha. El Fiduciario estará obligado a realizar los actos que fueren necesarios o convenientes a fin de dar cumplimiento a lo que se conviene en este párrafo, incluyendo, de manera enunciativa, mas no limitativa, realizar los actos que fueren necesarios para enajenar, contra pago, las Inversiones o Vehículos de Inversión correspondientes dentro de los 60 Días Hábiles siguientes a que el Administrador entregue la notificación correspondiente. Los pagos correspondientes deberán realizarse dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al cumplimiento de las condiciones que se convengan en la documentación que hubiere sido firmada, incluyendo, de manera enunciativa, más no limitativa, la obtención de las autorizaciones gubernamentales necesarias. El Administrador tendrá derecho a que el precio a su cargo (o a cargo de la Persona que corresponda) por la adquisición de las Inversiones y/o Vehículos de Inversión que decida adquirir, sea compensado total o parcialmente, contra los derechos de cobro que tenga el Administrador en contra del Fideicomiso; y
- el Administrador tendrá, a su discreción, el derecho de instruir al Fiduciario a adquirir de todas y/o cualquiera de las Persona que haya hecho una inversión en cumplimiento del Compromiso MIRA, todas o parte de las inversiones realizadas por dicha Persona en cumplimiento de dicho compromiso, a un precio equivalente al 105% del valor que resulte del procedimiento descrito en el Contrato de Fideicomiso, neto de todos los pasivos atribuibles a dichas inversiones a dicha fecha.

En caso de que en la fecha en que deba pagarse cualquier cantidad aquí descrita, el Fiduciario no mantenga efectivo suficiente en el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario deberá hacer las Llamadas de Capital necesarias para cubrir dicho pago, y si no obstante dichas Llamadas de Capital, el monto de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente, el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido que las cantidades adeudadas al Administrador y/o Fideicomisario en Segundo Lugar causarán intereses a una tasa anual de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 4 puntos porcentuales, durante los primeros 6 meses; y una tasa de interés anual (calculada en base a un año de 360 días y días efectivamente transcurridos) igual a la suma de la última Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio publicada en el Diario Oficial de la Federación más 6

puntos porcentuales, a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto se adeude alguna cantidad al Administrador y/o al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a este apartado, el Fiduciario no podrá hacer Distribución alguna a los Tenedores.

### **Cesión**

Ninguna de las partes del Contrato de Administración podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones consagradas en el Contrato de Administración, salvo (i) el Administrador, quien podrá ceder libremente sus derechos y obligaciones a cualquier Afiliada del Administrador o de MIRA o de los Funcionarios Clave (en el entendido que tratándose de cesión de obligaciones, el cesionario debe ser solvente al momento de dicha cesión), (ii) con el consentimiento de las partes del Contrato de Administración, o (iii) lo expresamente permitido en el Contrato de Administración.

### **Legislación Aplicable y Arbitraje**

Todas las controversias que deriven del Contrato de Administración o que guarden relación alguna con éste, incluyendo todas las operaciones realizadas o reguladas por el Contrato de Administración, o que surjan o se relacionen con el incumplimiento, rescisión, invalidez de cualquiera de ellas, deberán ser resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de la CCI, el cual se tiene por incorporado en la presente Sección. La sede del arbitraje será la Ciudad de México, México. Las partes del Contrato de Administración acuerdan que la legislación aplicable serán las leyes vigentes en México. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el español. El número de árbitros serán tres, nombrados conforme al Reglamento de la CCI, siempre que el tercer árbitro, que actuará como presidente, será designado por los otros dos co-árbitros nombrados por las partes. En el caso de que los primeros dos co-árbitros no designen al tercer árbitro dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del segundo co-árbitro, dicho árbitro será nombrado de conformidad con el Reglamento de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes del Contrato de Administración.

Las partes del Contrato de Administración deberán mantener la confidencialidad de cualquier laudo que se emita en el arbitraje, junto con todos los materiales creados para el propósito del arbitraje y todos los demás documentos presentados por cualesquier otra parte del Contrato de Administración durante el procedimiento arbitral que no sean del dominio público, excepto y en la medida en que la divulgación pueda ser solicitada a una parte por algún deber legal, o para proteger o buscar proteger un derecho o ejecutar o impugnar un laudo arbitral en un procedimiento ante alguna autoridad judicial.

### **Confidencialidad**

El Fiduciario y el Representante Común por medio del Contrato de Administración acordaron, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualquier Certificado se considerará que acuerda, mantener confidencial y no revelar, sin el previo consentimiento por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Contrato de Administración y los Servicios de Administración; en el entendido, que dichas Personas podrán revelar cualquier tipo de información que (i) se haya puesto a disposición del público en general, salvo en virtud del incumplimiento de la presente Sección; (ii) sea requerida para ser incluida en cualquier reporte, declaración o testimonio que requiera ser presentado ante cualquier Autoridad Gubernamental; (iii) pueda ser requerida como respuesta a cualesquiera llamados o citatorios en relación con algún litigio; (iv) sea necesaria para cumplir con cualquier Ley Aplicable; (v) se proporcione a los empleados y asesores profesionales de dichas Personas, siempre y cuando dichas Personas sean advertidas respecto de las obligaciones de confidencialidad contenidas en el Contrato de Administración; y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. El Administrador podrá celebrar convenios de confidencialidad con cualquier proveedor servicios que contengan obligaciones de confidencialidad de conformidad con lo establecido en la presente Sección.

Los Tenedores tendrán derecho a solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a aquella información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y se encontrará sujeta

a las obligaciones de confidencialidad descritas en el párrafo anterior, por lo que los Tenedores deberán observarlas y cumplirlas en todo momento.

### **3.3 Resumen del Contrato de Desarrollo**

El Contrato de Desarrollo fue celebrado el 23 de septiembre de 2016 entre el Fiduciario y el Desarrollador.

#### ***Partes del Contrato de Desarrollo***

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Desarrollador: Serviarroyo, S. de R.L. de C.V.

#### ***Objeto del Contrato de Desarrollo***

A través del Contrato de Desarrollo, el Fiduciario contratará al Desarrollador para que éste preste en México, los Servicios de Desarrollo a los Vehículos de Inversión; en el entendido que, cada uno de los Vehículos de Inversión y el Desarrollador deberán celebrar un convenio en términos sustancialmente similares a los del formato que se adjunta al Contrato de Desarrollo, (cada uno de ellos, un “Contrato de Desarrollo Individual”) en el que se detallarán los servicios que deberá prestar el Desarrollador en favor de dicho Vehículo de Inversión.

Los servicios a cargo del Desarrollador en términos de cada Contrato de Desarrollo Individual, incluyen, sin limitación, los servicios que se describen a continuación (los “Servicios de Desarrollo”):

- Desarrollo, venta de unidades, venta de tierra, administración de propiedades, gestión de construcción y arrendamiento de propiedades.
- En general, todos aquellos servicios que pudieren llegar a ser necesarios o convenientes para el desarrollo y la venta de los desarrollos inmobiliarios del Vehículo de Inversión, respecto de los cuales, el Desarrollador estará facultado para recibir como contraprestación una comisión por la prestación de dichos servicios, de conformidad con lo previsto en el Contrato de Desarrollo Individual respectivo.

Lo anterior, en el entendido, que el Desarrollador prestará también aquellos otros servicios incidentales que se encuentren relacionados con los Servicios de Desarrollo.

Todos los Servicios de Desarrollo proporcionados por el Desarrollador a los Vehículos de Inversión deberán ser acordados a tasas justas y razonables, mismas que no deberán superar las comisiones descritas en el Contrato de Desarrollo.

Los Servicios de Desarrollador no deberán incluir aquellos relacionados con la dirección y administración del Desarrollador, actividades que son responsabilidad exclusiva del Desarrollador.

#### ***Contraprestación y Comisiones***

Como contraprestación por la prestación de los Servicios de Desarrollo previstos en cada Contrato de Desarrollo Individual, los Vehículos de Inversión deberán pagar al Desarrollador las comisiones que se indican a continuación (las “Comisiones por Transacción”), en el entendido, que dichas Comisiones por Transacción estarán sujetas a los Servicios de Desarrollo efectivamente prestados por el Desarrollador:

- Comisión por Desarrollo: La cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre los Costos de Desarrollo Totales, más IVA aplicable, respecto de cada Inversión desarrollada por el Desarrollador o sus Afiliadas al Vehículo de Inversión, misma que deberá ser pagada de forma lineal, a partir del inicio de la etapa de pre-desarrollo y hasta la fecha en que el desarrollo del proyecto hubiere sido completado.



Las funciones que cubre esta comisión son: obtención de permisos y licencias, coordinación de conceptualización y diseño, coordinación de máster *planning*, coordinación de diseño e ingenierías, control de calidad, coordinación de programa, elaboración y control de presupuestos, cobranza y administración de clientes, obtención de servicios (agua, luz, drenaje), negociación y administración de contratistas de relacionados a Costos Suaves Totales, elaboración de contratos, cumplimiento legal y fiscal, administración de proyectos, obtención y administración de financiamiento.

- Comisión por Administración de Construcción: La cantidad que resulte de aplicar 4.0% sobre los Costos de Construcción Totales, más IVA aplicable, respecto de cada Inversión desarrollada por el Desarrollador o sus Afiliadas al Vehículo de Inversión, misma que deberá ser pagada de forma lineal, a partir del inicio de la etapa de pre-construcción y hasta la fecha en que la construcción del proyecto hubiere sido completada. Las funciones que cubre esta comisión son: costeo y pre-construcción, concursos de obra y licitaciones, administración de contratistas relacionados a Costos de Construcción Totales, supervisión de ejecución de obra, administración de programa de obra, elaboración de presupuestos de Costos de Construcción Totales, cumplimiento laboral y sindical, y cierre de contratos relacionados a Costos de Construcción Totales.
- Comisión por Administración de Propiedad:
  - Para Activos Generadores de Ingresos: Respecto de (i) Activos Generadores de Ingresos con menos de 5 arrendatarios, la cantidad que resulte de aplicar 3.0% sobre los Ingresos Brutos Efectivos, más IVA aplicable, o (ii) Activos Generadores de Ingresos con más de 5 arrendatarios, la cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre los Ingresos Brutos Efectivos, más IVA aplicable; respecto de cada Inversión administrada por el Desarrollador o sus Afiliadas para el Vehículo de Inversión, misma que deberá ser pagada de forma mensual, de manera vencida, tomando como base los Ingresos Brutos Efectivos de dicha Inversión, vigentes durante dicho periodo mensual. Las funciones que cubre esta comisión son: operación, administración, control y mantenimiento, cobranza, administración de ingresos, cumplimiento fiscal, legal y operativo; y
  - Para Activos Residenciales y Territoriales: el Administrador podrá prestar servicios de administración de propiedades a condominios relacionados con Activos Residenciales y Territoriales propiedad del Fideicomiso, en cuyo caso el Desarrollador cobrará una comisión igual a: (i) el costo de prestar dichos servicios, más (ii) un margen de 10%, (iii) más IVA aplicable, mismo que deberá ser pagada de forma mensual, de manera vencida. Esta comisión deberá ser cargada al régimen en condominio correspondiente, y el Vehículo de Inversión únicamente pagará la parte proporcional de dicha comisión que corresponda con la participación del Vehículo de Inversión en dicho régimen de propiedad en condominio correspondiente. Las funciones que cubre esta comisión son: operación, administración, control y mantenimiento, cobranza, administración de ingresos, cumplimiento fiscal, legal y operativo.
- Comisión por Ventas (únicamente aplicable para Activos Residenciales y Territoriales): La cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre el Precio de Venta de Residencia Bruto o sobre el Precio de Venta de Terreno Bruto, según resulte aplicable, más IVA aplicable, respecto de la venta de cada unidad residencial individual o inventario de lotes inmobiliarios, según resulte aplicable; respecto de cada venta sujeta a intermediación por parte del Desarrollador o sus Afiliadas, en el entendido, que el 100% de dicha comisión deberá ser pagado en el momento en que (i) se firme el contrato de opción, de compra-venta, de oferta o documento legal que documente la operación de venta, y (ii) se reciba el pago respectivo por concepto de enganche, siempre y cuando dicho enganche sea no reembolsable en por lo menos una cantidad equivalente a la Comisión de Ventas pagada al Desarrollador. Las funciones que cubre esta comisión son: prospección de clientes, análisis de mercado, elaboración de estrategia de precios y condiciones, elaboración de política comercial, negociación de términos y condiciones de una venta, cierre de la transacción, coordinación de escrituración, coordinación de entrega y, en su caso, apoyo en la obtención del financiamiento para el comprador.

- Comisión por Arrendamiento (únicamente aplicable para Activos Generadores de Ingresos): Respecto de arrendamientos sujetos a intermediación por parte del Desarrollador o sus Afiliadas (i) por un plazo menor de, o igual a, 5 años, la cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre la Renta Bruta, más IVA aplicable, por la duración del arrendamiento, y (ii) por un plazo mayor de 5 años, la cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre la Renta Bruta, más IVA aplicable, por los primeros 5 años de la duración del arrendamiento, *más* la cantidad que resulte de aplicar 3.0% sobre la Renta Bruta, más IVA aplicable, por el resto de la duración del arrendamiento; misma que deberá ser pagada en el momento en que se celebre el arrendamiento respectivo; en el entendido que tratándose de renovaciones a contratos de arrendamientos existentes celebradas con los mismos arrendatarios, el porcentaje señalado en el sub-inciso (i) será de 4.0%, y los porcentajes señalados en el sub-inciso (ii) serán 4.0% y 2.0%, respectivamente.

### ***Renuncia del Desarrollador***

Exclusivamente si llegase a ser ilegal para el Desarrollador llevar a cabo los Servicios de Desarrollo como se señala en los Contratos de Desarrollo Individuales o en cualquier otro Documento de la Emisión, el Desarrollador podrá renunciar a su cargo en todos (y no menos de todos) los Contratos de Desarrollo Individuales, con las consecuencias previstas en cada Contrato de Desarrollo Individual y el apartado “Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Desarrollador” siguiente.

### ***Causas de Remoción del Desarrollador***

De conformidad con el formato de Contrato de Desarrollo Individual, cada uno de los siguientes eventos constituirá una Causa de Desarrollador para la remoción del Desarrollador:

- que el Desarrollador sea declarado culpable de delito grave de orden monetario que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso, por un tribunal competente en última instancia, mediante sentencia definitiva que no pueda ser apelada; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una “Causa de Desarrollador” si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Desarrollador, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa de Desarrollador fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante sentencia definitiva que no pueda ser apelada, dictada por un tribunal competente o Autoridad Gubernamental, en ambos casos, en última instancia.
- que el Desarrollador actúe con mala fe en el desempeño de los Servicios de Desarrollo que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una “Causa de Desarrollador” si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Desarrollador, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa de Desarrollador fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral inapelable.
- que el Desarrollador actúe con negligencia grave en el desempeño de los Servicios de Desarrollo que resulte en Daños Sustanciales al Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que no se entenderá que ha ocurrido una “Causa de Desarrollador” si los daños causados al Fideicomiso se subsanan por el Desarrollador, dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que dicha Causa de Desarrollador fue determinada y dicho daño fue cuantificado mediante un laudo arbitral inapelable.
- que el Desarrollador solicite ser declarado en concurso mercantil mediante la presentación de la solicitud respectiva, o que el Desarrollador sea declarado insolvente, en disolución o liquidación.
- que ocurra cualquier “Causa de Desarrollador” bajo cualquier otro “Contrato de Desarrollo Individual”.

Después de que una Causa de Desarrollador bajo cualquier Contrato de Desarrollo Individual tenga lugar, si el Desarrollador no la subsana, el Fiduciario (mediante instrucciones previas de la Asamblea de Tenedores válidamente reunida de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso) y el Fondo Paralelo podrán instruir, de forma conjunta, a todos (y no menos de todos) los Vehículos de Inversión para remover con Causa de Desarrollador al Desarrollador, con las consecuencias previstas en cada Contrato de

Desarrollo Individual y el apartado “*Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Desarrollador*” siguiente.

### ***Remoción del Desarrollador sin Causa***

El Desarrollador podrá ser removido, bajo el Contrato de Desarrollo y todos los Contratos de Desarrollo Individuales, sin Causa de Desarrollador. El Fiduciario (mediante instrucciones previas de la Asamblea de Tenedores válidamente reunida de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso) y el Fondo Paralelo, podrán instruir, de forma conjunta, a todos (y no menos de todos) los Vehículos de Inversión para remover sin Causa de Desarrollador, con las consecuencias previstas en cada Contrato de Desarrollo Individual y el apartado “*Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Desarrollador*” siguiente.

### ***Consecuencias en caso de Renuncia o Remoción con Causa del Desarrollador***

- (a) Tras la renuncia del Desarrollador o de su remoción con Causa de Desarrollador, conforme a las Secciones 4.1 y 4.2, respectivamente, del Contrato de Desarrollo:
  - (i) el Fiduciario y el Fondo Paralelo, podrán instruir, de forma conjunta, a todos (y no menos de todos) los Vehículos de Inversión para que den por terminado todos los Contratos de Desarrollo Individuales celebrados a dicha fecha por el Desarrollador y los Vehículos de Inversión. El Fiduciario y el Fondo Paralelo, deberán instruir a todos (y no menos de todos) los Vehículos de Inversión a celebrar cualquier contrato o firmar cualquier documento con el fin de reflejar (1) el nombramiento de uno o más desarrolladores sustitutos para que cada uno de ellos actúe como “Desarrollador” del proyecto relativo a cada Vehículo de Inversión, así como las obligaciones y los derechos de dicho desarrollador sustituto; y (2) el retiro del Desarrollador como desarrollador de todos los Vehículos de Inversión y la liberación de todas y cada una de las obligaciones a su cargo bajo el Contrato de Desarrollo, bajo cada Contrato de Desarrollo Individual o bajo cualquier otro Documento de Emisión; en el entendido, que hasta que un desarrollador sustituto celebre un contrato de desarrollo sustituto para aceptar sus derechos y obligaciones como desarrollador de los Vehículos de Inversión, el Desarrollador continuará actuando como desarrollador de los Vehículos de Inversión con todos los derechos y obligaciones que se establecen en cada Contrato de Desarrollo Individual. En el momento que se celebre el contrato de desarrollo sustituto, la renuncia o remoción del Desarrollador será efectiva y todas sus obligaciones bajo cada Contrato de Desarrollo Individual se darán por terminadas. En su caso, el desarrollador sustituto podrá ser cualquier institución nacional o extranjera, con prestigio y experiencia en el desarrollo de activos similares a las Inversiones, conforme lo determine el Fiduciario (siguiendo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores) y el Fondo Paralelo de forma conjunta; y
  - (ii) el Propietario deberá pagar al Desarrollador, en la fecha en que la remoción o renuncia sea efectiva, todas las Comisiones por Transacción y gastos devengados y no pagados desde la Fecha de Emisión Inicial hasta la fecha en la que sea efectiva la remoción o renuncia del Desarrollador;
- (b) En caso de que en la fecha en que deba pagarse por cualquier cantidad prevista en la inciso (a) anterior, los Vehículos de Inversión no mantenga efectivo suficiente para hacer dicho pago, el Fiduciario deberá hacer las Llamadas de Capital necesarias para cubrir la parte proporcional que de dicho pago le corresponda al Fiduciario en función de su participación en cada uno de dichos Vehículos de Inversión, y si no obstante dichas Llamadas de Capital, el monto de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dicha parte proporcional, el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido, que las cantidades adeudadas al Desarrollador causarán intereses a una tasa anual equivalente a la TIIE más 400 puntos base durante los primeros 6 meses; y a una tasa anual equivalente a la TIIE más 600 puntos base a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, adeude alguna cantidad al Desarrollador conforme a la Sección 4.4 del Contrato de Desarrollo, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

### **Consecuencias en caso Remoción sin Causa del Desarrollador**

- (a) Tras la remoción del Desarrollador sin Causa de Desarrollador conforme a la Sección 4.3 del Contrato de Desarrollo, todas las consecuencias previstas en la Sección 4.4 del Contrato de Desarrollo tendrán lugar y, adicionalmente, el Desarrollador removido tendrá derecho a recibir de los Vehículos de Inversión, además de todas las Comisiones por Transacción generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que surta efectos su remoción, en la fecha en la que la remoción del Desarrollador surta efectos, una cantidad equivalente a las Comisiones por Transacción que se hubieren generado desde la fecha en la que la remoción del Desarrollador surta efectos y por los 36 meses siguientes contados a partir de dicha fecha (utilizando para efectos de dicho cálculo, las proyecciones financieras de todas las Inversiones a la fecha en que la remoción del Desarrollador surta efectos), sin exceder del Término Final del Fondo; en el entendido, que dichas cantidades serán verificadas por un experto independiente del Administrador, contratado por el Vehículo de Inversión para dichos efectos, de conformidad con las instrucciones del Fiduciario (siguiendo las resoluciones de la Asamblea de Tenedores que resuelva sobre la remoción del Desarrollador) y del Fondo Paralelo;
- (b) En caso de que en la fecha en que deba pagarse cualquier cantidad prevista en la Sección 4.5(a) del Contrato de Desarrollo, los Vehículos de Inversión no mantengan efectivo suficiente para hacer dicho pago, el Fiduciario deberá hacer las Llamadas de Capital necesarias para cubrir la parte proporcional que de dicho pago le corresponda al Fiduciario en función de su participación en cada uno de dichos Vehículos de Inversión, y si no obstante dichas Llamadas de Capital, el monto de efectivo en el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dicha parte proporcional, el Fiduciario podrá pagar cualquier cantidad faltante dentro de un periodo de 6 meses a partir de dicha fecha, deuda que se documentará mediante la suscripción de un pagaré; en el entendido, que las cantidades adeudadas al Desarrollador causarán intereses a una tasa anual equivalente a la TIIE más 400 puntos base durante los primeros 6 meses; y a una tasa anual equivalente a la TIIE más 600 puntos base a partir del 7º mes y hasta la fecha de pago total. En tanto el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, adeude alguna cantidad al Desarrollador conforme a la Sección 4.5 del Contrato de Desarrollo, el Fiduciario no podrá hacer distribución alguna a los Tenedores.

### **Personal del Desarrollador**

Las partes de cada Contrato de Desarrollo Individual convendrán que el Desarrollador será responsable de la eficiencia de los Servicios de Desarrollador, en el entendido, que el Desarrollador tendrá derecho a seleccionar y dirigir al personal que preste los Servicios de Desarrollo, ya sea su propio personal o personal de terceros, mismo que utilizará para prestar los Servicios de Desarrollo a su entera discreción y responsabilidad.

### **Plazo**

El Contrato de Desarrollo permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso termine de conformidad con sus términos. Adicionalmente, las obligaciones del Desarrollador conforme al Contrato de Desarrollo y los Contratos de Desarrollo Individuales celebrados por el Desarrollador y los Vehículos de Inversión se darán por terminadas en caso que el Desarrollador renuncie o sea removido con o sin causa de su cargo conforme a lo establecido en el Contrato de Desarrollo.

### **Cesión**

Ninguna de las partes del Contrato de Desarrollo podrá ceder, transferir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones consagradas en el mismo, salvo (i) el Desarrollador, quien podrá ceder libremente sus derechos y obligaciones a cualquier Afiliada del Desarrollador o de MIRA; (ii) con el consentimiento del Fiduciario; o (iii) lo expresamente permitido en el Contrato de Desarrollo.

### **Estipulación en Favor de Tercero**

Cada una de las partes del Contrato de Desarrollo otorgó al Fondo Paralelo, en términos de los artículos 1868, 1869, 1870, 1872 y demás aplicables del Código Civil Federal, el derecho de exigir a dicha parte el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el Contrato de Desarrollo.

### ***Legislación Aplicable y Arbitraje***

Todas las controversias que deriven del Contrato de Desarrollo o que guarden relación alguna con éste, incluyendo todas las operaciones realizadas o reguladas por el Contrato de Desarrollo, o que surjan o se relacionen con el incumplimiento, rescisión, invalidez de cualquiera de ellas, deberán ser resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de la CCI. La sede del arbitraje será la Ciudad de México, México. Las partes del Contrato de Desarrollo acuerdan que la legislación aplicable serán las leyes vigentes en México. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el español. El número de árbitros serán tres, nombrados conforme al Reglamento de la CCI, siempre que el tercer árbitro, que actuará como presidente, será designado por los otros dos co-árbitros nombrados por las partes. En el caso de que los primeros dos co-árbitros no designen al tercer árbitro dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del segundo co-árbitro, dicho árbitro será nombrado de conformidad con el Reglamento de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes del Contrato de Desarrollo.

Las partes del Contrato de Desarrollo deberán mantener la confidencialidad de cualquier laudo que se emita en el arbitraje, junto con todos los materiales creados para el propósito del arbitraje y todos los demás documentos presentados por cualesquier otra parte del Contrato de Desarrollo durante el procedimiento arbitral que no sean del dominio público, excepto y en la medida en que la divulgación pueda ser solicitada a una parte por algún deber legal, o para proteger a buscar proteger un derecho o ejecutar o impugnar un laudo arbitral en un procedimiento ante alguna autoridad judicial.

### **3.4 Resumen del Contrato de Coinversión MIRA**

El Contrato de Coinversión MIRA fue celebrado el 23 de septiembre de 2016 entre el Fiduciario, el Administrador y el Co-Inversionista MIRA.

#### ***Partes del Contrato de Coinversión MIRA***

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Administrador: MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.

Co-Inversionista MIRA: MIRA Cerpi, L.P.

#### ***Objeto del Contrato de Coinversión MIRA. Inversiones por el Fiduciario y el Co-Inversionista MIRA***

En virtud del Contrato de Coinversión MIRA, el Co-Inversionista MIRA se obliga a contribuir (o hacer que cualquiera de sus Afiliadas contribuya) su Porcentaje de Participación (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión MIRA) del total del monto a invertir para cada Proyecto de Inversión Aprobado (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión MIRA) (en la medida en que el Fiduciario a su vez contribuya su Porcentaje de Participación correspondiente); en el entendido, que bajo ninguna circunstancia, el Co-Inversionista MIRA estará obligado a contribuir montos bajo el Contrato de Coinversión MIRA de tal forma que cualesquiera de dichas contribuciones (conjuntamente con cualquiera o todas las contribuciones anteriores bajo dicho Contrato de Coinversión MIRA) superen al menor de (i) el monto equivalente al 2% del Monto Máximo de la Emisión; o (ii) \$80,000,000.00; en los mismos términos y condiciones aplicables a la inversión del Fideicomiso en un Proyecto de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión MIRA) en términos de lo establecido por el Contrato de Coinversión MIRA;

El Administrador deberá realizar esfuerzos razonables para estructurar cada Proyecto de Inversión Aprobado (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión MIRA) de manera que sea fiscalmente eficiente para el Fideicomiso y el Co-Inversionista MIRA.

El Co-Inversionista MIRA se obliga a realizar, de manera sustancialmente simultánea con el Fiduciario, el pago de las cantidades necesarias para llevar a cabo cada Proyecto de Inversión Aprobado como se establece en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, en cada caso, según lo determine el Administrador.

Respecto de cualquier Proyecto de Inversión Aprobado, el Co-Inversionista MIRA se obliga a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Vehículo de Inversión o el Fiduciario hubieren celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte de forma significativa y adversa los derechos del Fiduciario o de los Vehículos de Inversión contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos el derecho de llevar a cabo una desinversión (excepto cuando sea permitido bajo el Contrato de Fideicomiso), en el entendido, que el Co-Inversionista MIRA y el Fiduciario compartirán de acuerdo a su Porcentaje de Participación en un Proyecto de Inversión, la obligación de pagar, y el derecho de recibir, indemnizaciones que deban ser pagadas o cobradas de terceros, ya sea directamente o indirectamente mediante el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de los documentos que documenten dicha Inversión.

### ***Desinversiones por el Fiduciario y el Co-Inversionista MIRA***

El Co-Inversionista MIRA se obliga a desinvertir en los mismos términos y condiciones aplicables a la desinversión realizada por el Fiduciario, en el entendido, que dichos términos y condiciones podrán variar, considerando disposiciones fiscales, legales u otras disposiciones aplicables al Co-Inversionista MIRA, lo que se convendrá en cada caso por el Co-Inversionista MIRA y el Administrador, notificándose al Comité Técnico y, de considerarse necesario, a los Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador deberá realizar esfuerzos razonables para estructurar cada desinversión, de manera que sea fiscalmente eficiente para el Fideicomiso y el Co-Inversionista MIRA, intentando maximizar el retorno tanto para el Fideicomiso como para el Co-Inversionista MIRA. En la medida que la estructura de cualquier desinversión no pueda ser igualmente eficiente para el Fideicomiso y el Co-Inversionista MIRA, las partes del Contrato de Coinversión MIRA buscarán acordar y completar la estructura que más satisfaga las necesidades de las mismas, en el entendido, que de ser necesario, cada uno del Fiduciario y el Co-Inversionista MIRA podrán estructurar su desinversión de forma distinta, siempre y cuando participen en la desinversión en los mismos términos y condiciones económicos (sin considerar cualesquiera diferencias que resulten del tratamiento fiscal aplicable respecto de cada estructura).

El Co-Inversionista MIRA se obliga a realizar, de manera sustancialmente simultánea con el Fiduciario, la operación de desinversión de que se trate, en el momento en que dicha desinversión deba ser realizada por el Fiduciario en los términos de los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable, y en todo caso sin violar los términos del Contrato de Administración o del Contrato de Fideicomiso.

Respecto de cualquier desinversión, el Co-Inversionista MIRA se obliga a actuar conforme a lo contemplado por, y permitido en, los contratos que el Vehículo de Inversión o el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable, incluyendo no realizar cualquier acto que afecte de forma significativa y adversa los derechos del Fiduciario contemplados en dichos contratos, comprendiéndose entre ellos el derecho de llevar a cabo una desinversión, en el entendido, que el Co-Inversionista MIRA y el Fiduciario compartirán de acuerdo a su Porcentaje de Participación en la desinversión la obligación de pagar, y el derecho de recibir, indemnizaciones que deban ser pagadas o cobradas de terceros, ya sea directamente o indirectamente mediante el Vehículo de Inversión, según sea el caso, en términos de cualquier instrumento que documente una desinversión.

### ***Proceso de Inversión y Desinversión***

El Administrador, al investigar, analizar y estructurar los potenciales Proyectos de Inversión y cualquier desinversión, deberá observar los procedimientos que utiliza en el curso ordinario de su negocio y realizará dichas actividades profesionalmente y de manera consistente con las prácticas aplicables dentro de la industria de capital privado.

El Administrador mantendrá informado al Co-Inversionista MIRA respecto del procedimiento de aprobación de Proyectos de Inversión y desinversiones que realice al amparo del Contrato de Fideicomiso, procurando, entre otras cosas, que el Co-Inversionista MIRA cuente con el tiempo necesario para tomar las medidas necesarias a su cargo, incluyendo la preparación de los fondos necesarios para cualquier Inversión, la realización de cualquier análisis fiscal aplicable y la revisión de cualquier documentación necesaria, para efectuar de manera sustancialmente simultánea al Fiduciario, la inversión o desinversión de que se trate.

Una vez que un Proyecto de Inversión sea un Proyecto de Inversión Aprobado, el Administrador deberá entregar al Co-Inversionista MIRA, por lo menos 3 Días Hábiles antes de la fecha de contribución de capital correspondiente, pero en ningún caso después de 15 Días Hábiles siguientes a la fecha en la cual el Proyecto de Inversión de que se trate sea un Proyecto de Inversión Aprobado, un calendario que refleje las fechas y montos estimados de las aportaciones de capital a cargo del Co-Inversionista MIRA con respecto de la Inversión de que se trate.

### ***Abstención del Co-Inversionista MIRA***

Sin afectar los derechos y las facultades del Administrador para determinar todos los aspectos relacionados con cualquier Proyecto de Inversión, el Co-Inversionista MIRA se obliga a abstenerse de realizar cualquier acción que impida u obstaculice al Fiduciario o a los Vehículos de Inversión, el realizar una inversión o desinversión conforme a los términos del Contrato de Coinversión MIRA, del Contrato de Fideicomiso o de los contratos que el Fiduciario hubiere celebrado con cualquier tercero aplicable.

### ***Excepción a las Obligaciones del Co-Inversionista MIRA***

Las partes del Contrato de Co-Inversión MIRA convinieron que, en caso que el Administrador sea removido por los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, todas las obligaciones del Co-Inversionista MIRA conforme al Contrato de Coinversión MIRA y en cualquier otro Documento de la Emisión, se dará por terminada de forma inmediata; en el entendido, que el Co-Inversionista MIRA conserva todos sus derechos conforme al Contrato de Coinversión MIRA.

### ***Gastos***

El Co-Inversionista MIRA convino en compartir las Comisiones por Transacción, costos y gastos de cada inversión potencial en un Proyecto de Inversión o en un Proyecto de Inversión Aprobado en los términos establecidos en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

El Fiduciario reconoció que el Co-Inversionista MIRA no estará obligado a compartir o participar en el pago de Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso distintos a las Comisiones por Transacción, costos y gastos que deba pagar el Co-Inversionista MIRA bajo los términos establecidos en párrafo inmediato anterior.

### ***Comisiones al Administrador***

El Compromiso MIRA no estará sujeto al pago de Comisiones de Administración o Distribuciones por Desempeño, es decir, el Co-Inversionista MIRA no tendrá obligación alguna de pagar al Administrador comisión u honorario alguno, de cualquier naturaleza, por su actuación como administrador de las Inversiones o respecto de las desinversiones, incluyendo la Comisión por Administración.

### ***Administración de las Inversiones***

El Co-Inversionista MIRA se obliga a ejercer sus derechos respecto de los Proyectos de Inversión, en la forma en la que determine el Administrador y de manera coordinada, con el propósito que los Proyectos de Inversión satisfagan el plan de negocios que sea aprobado o implementado por el Administrador respecto de

dichas Inversiones, en cada caso sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el Co-Inversionista MIRA y el Administrador se obligan a sostener las reuniones previas que consideren necesarias, a consultar a cualesquiera expertos o terceros que fuere necesario y, en general, a tomar cualesquiera otras medidas que fueren necesarias o convenientes, para garantizar la coordinación de la administración de las Inversiones.

El Co-Inversionista MIRA y el Administrador se obligan a actuar de buena fe y de manera razonable y expedita, para la solución de cualquier controversia que pueda existir entre el Fiduciario, el Administrador y el Co-Inversionista MIRA respecto de la participación del Co-Inversionista MIRA en las inversiones o desinversiones.

### ***Mecanismo de Desinversión bajo el Contrato de Coinversión Ivanhoé***

- ***Venta Forzosa por el Fondo Paralelo.*** En caso de que el Fondo Paralelo entregue al Fiduciario una Notificación de Venta Forzosa (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) conforme a lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, entonces el Co-Inversionista MIRA tendrá la obligación de vender su participación en el mismo Proyecto de Inversión y bajo los mismos términos y condiciones que le sean aplicables al Fiduciario conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé. Adicionalmente, respecto a todos y cada uno de los Proyectos de Inversión en los cuales el Fiduciario ya no mantenga una participación, mientras que el Co-Inversionista MIRA sí mantenga una participación, si el Fondo Paralelo determina llevar a cabo una Venta Permitida (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) o una Transferencia Post-Estabilización (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), entonces el Fondo Paralelo podrá emitir una Notificación de Venta Forzosa (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) dirigida al Co-Inversionista MIRA y, en dicho caso, el Co-Inversionista MIRA tendrá la obligación de vender su participación en el mismo(s) Proyecto(s) de Inversión en los mismos términos y condiciones, como si el Co-Inversionista MIRA fuera el Fiduciario, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.
- ***Derecho de Primera Oferta, Venta Permitida y Transferencia Post-Estabilización por el Fiduciario.*** En caso de que el Fiduciario entregue al Fondo Paralelo un Aviso de Oferta (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) conforme a lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, entonces el Fiduciario deberá entregar primero al Co-Inversionista MIRA una notificación con toda la información que será incluida en el Aviso de Oferta; y el Co-Inversionista MIRA tendrá derecho a instruir al Fiduciario que se le incluya en dicho Aviso de Oferta y, en la medida en que se cuente con la aceptación del Fondo Paralelo, a vender su participación en el mismo Proyecto de Inversión al Fondo Paralelo en los mismos términos y condiciones a los aplicables al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

En caso de que el Fiduciario tenga derecho a implementar una Venta Permitida o una Transferencia Post-Estabilización (según dichos términos se definen en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) de su participación en cualquier Proyecto de Inversión bajo el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Co-Inversionista MIRA tendrá derecho a participar conjuntamente en la venta en la que participe el Fiduciario, bajo los mismos términos y condiciones a aquellos otorgados al Fondo Paralelo según lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

### ***Plazo***

El Contrato de Co-Inversión MIRA permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso termine de conformidad con sus términos. Adicionalmente, las obligaciones del Co-Inversionista MIRA conforme al Contrato de Coinversión MIRA se darán por terminadas en caso que el Administrador sea removido o renuncie a su cargo conforme a lo establecido en el Contrato de Administración.

### ***Confidencialidad***



El Fiduciario, el Co-Inversionista MIRA y el Administrador por medio del Contrato de Coinversión MIRA acordaron mantener confidencial y no revelar sin el consentimiento previo por escrito del Administrador, cualquier información relacionada con el Fideicomiso, cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Afiliada de cualquier Vehículo de Inversión, cualquier persona moral respecto de la cual el Administrador esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dichas personas morales.

### **Cesión**

Ninguna de las partes del Contrato de Coinversión MIRA podrá ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones consagradas en el mismo, salvo (i) el Administrador y el Co-Inversionista MIRA, quien podrá ceder libremente sus derechos y obligaciones a cualquiera de sus Afiliadas, en el entendido, que el Administrador y/o el Co-Inversionista MIRA podrán ceder, transmitir o gravar sus derechos o delegar sus obligaciones consagradas en el Contrato de Coinversión MIRA a un tercero distinto a una de sus Afiliadas, únicamente con el consentimiento previo de los Tenedores que representen el 66% de los Certificados Bursátiles en circulación, (ii) con el consentimiento de las partes del Contrato de Coinversión MIRA, o (iii) lo expresamente permitido en el Contrato de Coinversión MIRA.

### **Estipulación en Favor de Tercero**

Cada una de las partes del Contrato de Coinversión MIRA otorgó al Fondo Paralelo, en términos de los artículos 1868, 1869, 1870, 1872 y demás aplicables del Código Civil Federal, el derecho de exigir a dicha parte el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el Contrato de Coinversión MIRA.

### **Legislación Aplicable y Arbitraje**

Todas las controversias que deriven del Contrato de Coinversión MIRA o que guarden relación alguna con éste, incluyendo todas las operaciones realizadas o reguladas por el Contrato de Coinversión MIRA, o que surjan o se relacionen con el incumplimiento, rescisión, invalidez de cualquiera de ellas, deberán ser resueltas definitivamente de acuerdo con el Reglamento de la CCI. La sede del arbitraje será la Ciudad de México, México. Las partes del Contrato de Coinversión MIRA acordaron que la legislación aplicable serán las leyes vigentes en México. El idioma a ser utilizado en el procedimiento arbitral será el español. El número de árbitros serán tres, nombrados conforme al Reglamento de la CCI, siempre que el tercer árbitro, que actuará como presidente, será designado por los otros dos co-árbitros nombrados por las partes. En el caso de que los primeros dos co-árbitros no designen al tercer árbitro dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del segundo co-árbitro, dicho árbitro será nombrado de conformidad con el Reglamento de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes del Contrato de Coinversión MIRA.

Las partes del Contrato de Coinversión MIRA deberán mantener la confidencialidad de cualquier laudo que se emita en el arbitraje, junto con todos los materiales creados para el propósito del arbitraje y todos los demás documentos presentados por cualesquier otra parte del Contrato de Coinversión MIRA durante el procedimiento arbitral que no sean del dominio público, excepto y en la medida en que la divulgación pueda ser solicitada a una parte por algún deber legal, o para proteger a buscar proteger un derecho o ejecutar o impugnar un laudo arbitral en un procedimiento ante alguna autoridad judicial.

### **3.5 Resumen del Contrato de Coinversión Ivanhoé**

*El siguiente es un resumen de cierta información relacionada con el Contrato de Coinversión Ivanhoé, mismo que se encuentra redactado en inglés y las partes del mismo acordaron que todas las controversias surgidas de o relacionadas con el mismo deberán ser resueltas mediante arbitraje bajo las Reglas de la CCI, y que el lenguaje usado en dicho arbitraje será inglés. El presente resumen no pretende agotar todos los temas respecto del mismo y se encuentra sujeto, en su totalidad, a lo establecido en el Contrato de Coinversión Ivanhoé. La traducción al español de ciertos términos utilizados en Contrato de Coinversión Ivanhoé, que aparece en el presente prospecto, no es una traducción oficial, se presenta solamente para efectos informativos y no debe considerarse como un sustituto del Contrato de Coinversión Ivanhoé firmado, mismo que es el único instrumento legalmente obligatorio y se encuentra redactado en inglés. El Fideicomitente, el*

*Administrador, el Fiduciario, así como sus respectivos accionistas, afiliadas, funcionarios, directores, asesores y representantes no emiten declaración alguna respecto de la precisión o exhaustividad de la traducción al español y no asumen responsabilidad alguna respecto de cualquier error, omisión o imprecisión que pudiera presentarse en relación a la misma. Copia del Contrato de Coinversión Ivanhoé firmado se adjuntan al presente prospecto, ha sido presentada ante la CNBV y la BMV y se encuentran disponibles para su revisión en la página de internet de la BMV, [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página de internet de la CNBV, [www.cnbv.com.mx](http://www.cnbv.com.mx).*

El Contrato de Coinversión Ivanhoé fue celebrado el 23 de septiembre de 2016 entre el Fiduciario, el Fondo Paralelo Ivanhoé, FIM Dos, el Administrador y Administrador del Fondo Paralelo.

### **Partes del Contrato de Coinversión Ivanhoé**

Las partes del Contrato de Fideicomiso son:

Fiduciario:	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fondo Paralelo Ivanhoé:	IC-MIRA CERPI Income Producing, L.P.
FIM Dos:	Fondo IC MIRA Dos, S. de R.L. de C.V.
Administrador:	MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.
Administrador del Fondo Paralelo:	MIRA Group L.P.

### **Oportunidades de Coinversión**

Durante la vigencia del Periodo de Coinversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), cada vez que los Administradores identifiquen una oportunidad para realizar una inversión en un proyecto de Inmueble Urbano de Uso Mixto o Inmueble Urbano Comercial, pero solo en la medida en que dicha inversión sea consistente con la Estrategia de Inversión (cada uno, un “Proyecto de Inversión”), y que los Administradores determinen que la oportunidad de inversión propuesta se encuentra comprendida en la Estrategia de Inversión, y sea una inversión apropiada y deseable de conformidad con los términos del Contrato de Coinversión Ivanhoé, y cada uno de los Administradores determinen que los Montos de Contribución (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) correspondientes que se anticipe que serán requeridos al Co-Inversionista correspondiente en relación con la totalidad del Proyecto de Inversión no exceden los Fondos Disponibles (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) de dicho Co-Inversionista en dicho momento de determinación, entonces el Proyecto de Inversión propuesto será considerado aprobado por el Fideicomiso y por el Fondo Paralelo Ivanhoé, según sea aplicable, para los del Contrato de Coinversión Ivanhoé, y podrá ser llevado a cabo de conformidad con las instrucciones de los Administradores, sin que sea necesaria ninguna otra autorización por cualquier Co-Inversionista, excepto en la medida que dicha autorización sea expresamente requerida de conformidad con los Documentos Rectores de algún Co-Inversionista, en cuyo caso, el Administrador correspondiente llevará a cabo las acciones necesarias conforme a los Documentos Rectores (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) para buscar obtener dichas autorizaciones.

Si las autorizaciones requeridas de conformidad con los Documentos Rectores (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) del Fideicomiso con respecto a un Proyecto de Inversión potencial no son obtenidas, el Fondo Paralelo Ivanhoé estará en libertad absoluta de explotar, participar o invertir, en todo o en parte, en dicho Proyecto de Inversión potencial, y dicho Proyecto de Inversión potencial se tendrá por fuera del alcance del Contrato de Coinversión Ivanhoé y ninguno del Fondo Paralelo Ivanhoé o el mismo Proyecto de Inversión (así como ningún interés en el mismo) estará obligado conforme a los términos del mismo, en los términos y condiciones que considere apropiados, según sea convenido con el Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé, incluyendo la posibilidad de invitar a terceros a participar como co-inversionistas en dicho Proyecto de Inversión; siempre y cuando, dichos términos y condiciones no sean más favorables que aquellos presentados al Fideicomiso.

Si las autorizaciones requeridas de conformidad con los Documentos Rectores del Fondo Paralelo Ivanhoé con respecto a un Proyecto de Inversión potencial no son obtenidas, el Fideicomiso estará en libertad absoluta de explotar, participar o invertir, en todo o en parte, en dicho Proyecto de Inversión potencial, y dicho Proyecto de Inversión potencial se tendrá por fuera del alcance del Contrato de Coinversión Ivanhoé y ninguno del Fideicomiso o el mismo Proyecto de Inversión (así como ningún interés en el mismo) estará obligado conforme a los términos del mismo, en los términos y condiciones que considere apropiados, según sea convenido con el Administrador del Fideicomiso, incluyendo la posibilidad de invitar a terceros a participar como co-inversionistas en dicho Proyecto de Inversión; siempre y cuando, dichos términos y condiciones no sean más favorables que aquellos presentados al Fondo Paralelo Ivanhoé.

### ***Vehículos de Inversión***

Los Administradores respectivos deberán causar que el Co-Inversionista correspondiente y el Co-Inversionista MIRA, según resulte aplicable, realicen y mantengan sus inversiones en un Proyecto de Inversión aprobado a través de uno o más vehículos de inversión en la forma de una compañía, un fideicomiso o cualquier otra forma de organización y dicho vehículo de inversión será fondeado según sea determinado por los Administradores respectivos a su entera discreción, incluyendo, sin limitación, deuda, capital o cuasi-capital, sujeto a los términos y condiciones del Contrato de Coinversión Ivanhoé.

### ***Fondeo del Proyecto de Inversión***

Cada Co-Inversionista se obliga a contribuir a cada Proyecto de Inversión aprobado, el porcentaje del monto total de inversión para dicho Proyecto de Inversión establecido para el Co-Inversionista respectivo en el documento que se adjunta al Contrato de Coinversión Ivanhoé como Anexo "A" (el "Porcentaje Inicial de Inversión"), salvo que un porcentaje distinto sea acordado por los Co-Inversionistas para dicho Proyecto de Inversión y cada Co-Inversionista obtenga la aprobación previa requerida de conformidad con los Documentos Rectores de dicho Co-Inversionista, según sea aplicable; en el entendido, que (i) ningún Co-Inversionista estará obligado a contribuir montos, en la medida que dicha contribución (en conjunto con cualesquier y todas las contribuciones anteriores conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé) excediese el compromiso total de contribución para la inversión del Co-Inversionista aplicable conforme a lo dispuesto en el Anexo "A" Contrato de Coinversión Ivanhoé, y (ii) el porcentaje del Co-Inversionista MIRA deberá ser contribuido conforme al Contrato de Coinversión MIRA, en el cual el Fondo Paralelo Ivanhoé ha sido designado expresamente como tercero beneficiario con derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones de las partes del mismo.

En cada Fecha de Contribución (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), cada Co-Inversionista deberá depositar el Monto de Contribución (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) especificado en dicho Aviso de Contribución (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) en la Cuenta de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé). Dichas contribuciones serán invertidas por el Vehículo de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), según sea determinado en el Aviso de Contribución para el Proyecto de Inversión respectivo.

Los Administradores deberán mantener un registro de todos los montos contribuidos por los Co-Inversionistas, así como de los Proyectos de Inversión fondeados con dichas contribuciones y la Participación (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), el Monto Real de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) y el Porcentaje Real de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) correspondiente a cada Co-Inversionista y al Co-Inversionista MIRA.

### ***Estrategia de Inversión***

Los Co-Inversionistas convinieron que la obligación del Fideicomiso y del Fondo Paralelo Ivanhoé de coinvertir en Proyectos de Inversión, de conformidad con el Contrato de Coinversión Ivanhoé estará limitada a Proyectos de Inversión en Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, en cada caso desarrollado por MIRA Group L.P., o sus Afiliadas (la "Estrategia de Inversión"); en el entendido, además, que los Co-Inversionistas también podrán invertir en Proyectos de Inversión dentro del alcance del

Contrato de Coinversión Ivanhoé, pero fuera de la Estrategia de Inversión, según sea propuesto por cada Administrador y acordado por los Co-Inversionistas, y acordado por cada Co-Inversionista, a su entera discreción, con la aprobación previa requerida de conformidad con sus Documentos Rectores respectivos.

### **Contrato de Desarrollo**

Los Co-Inversionistas acordaron que el desarrollo de los Proyectos de Inversión será realizado por una Afiliada del Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé, quien tendrá derecho a recibir las Comisiones por Transacción (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) de conformidad con los términos y condiciones descritos en el Anexo “B” del Contrato de Coinversión Ivanhoé.

### **Proceso de Auditoría Legal**

Los gastos y costos de cualquier auditoría legal (*due diligence*), directa o indirecta, realizada por los Administradores, o por cualesquier asesores externos contratados por los Administradores, además de todos los demás costos incurridos en relación con la consecución de un Proyecto de Inversión potencial serán pagados a pro rata por los Co-Inversionistas con base en sus respectivos Porcentajes Iniciales de Inversión (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), o en cualquier otro porcentaje de inversión acordado por los Co-Inversionistas.

### **Otros Inversionistas**

Los Administradores podrán, a su entera discreción, invitar a cualquier persona a invertir como socio de cualquier Vehículo de Inversión junto con los Co-Inversionistas y el Co-Inversionista MIRA cuando dicho socio esté contribuyendo terrenos, experiencia operativa o valor agregado al Proyecto de Inversión en cuestión y si, en la opinión de cada Administrador, dicha participación facilita la consumación de la inversión o, es de cualquier otra forma beneficiosa, necesaria o deseable para consumir o aumentar el valor de la misma, sujeto a las limitaciones y requisitos legales, fiscales o regulatorios, sin requerir aprobación previa de los Co-Inversionistas, según sea el caso.

### **Lineamientos de Apalancamiento**

Sujeto a las disposiciones del Contrato de Coinversión Ivanhoé, los Administradores determinarán el nivel de apalancamiento para cada Proyecto de Inversión aprobado, el cual deberá ser consistente con los límites de apalancamiento establecidos en los Documentos Rectores de cada Co-Inversionista y a lo previsto en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

### **Inversiones a Largo Plazo**

Excepto cualquier disposición en contra en el Contrato de Coinversión Ivanhoé y/o en los Documentos Rectores, los Co-Inversionistas se obligan a mantener sus respectivas Participaciones en cada Vehículo de Inversión salvo que se consienta la transferencia de las mismas mediante aprobación por escrito de los Administradores y mientras que los Administradores no determinen lo contrario. Con excepción a lo previsto en este apartado, los Co-Inversionistas convinieron que los Administradores tendrán la facultad de, y podrán, causar la realización o disposición simultánea (excepto en la medida que sea razonablemente necesario o aconsejable tomar en cuenta consideraciones fiscales, regulatorias o legales) de las coinversiones respectivas en los Proyectos de Inversión y Vehículos de Inversión relacionados, de forma *pari passu* de conformidad con sus respectivos Porcentajes Reales de Inversión y, a dicha fecha y en los términos que serán determinados por los Administradores de conformidad con los Documentos Rectores respectivos de los Co-Inversionistas; en el entendido, que (i) si cualquier disposición en particular requiere de cualquier aprobación previa conforme a los Documentos Rectores relevantes de un Co-Inversionista, el Administrador respectivo deberá llevar a cabo (o causar que se lleven a cabo) las acciones requeridas conforme a los Documentos Rectores respectivos para buscar obtener dichas aprobaciones, y (ii) si las aprobaciones respectivas no son obtenidas, entonces el mecanismo previsto en los incisos (a) y (b) podrá ser utilizado por el Co-Inversionista que sí obtuvo las aprobaciones respectivas, bajo la dirección del Administrador del Fideicomiso o del Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé, según sea aplicable.

No obstante lo anterior, (i) en cualquier momento a partir de que ocurra lo último entre (i) veinticuatro (24) meses a partir de que un Activo Generador de Ingresos alcance la Estabilización (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), y (ii) cuarenta y ocho (48) meses a partir de que ocurra el Inicio del Periodo de Arrendamiento (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) de dicho Activo Generador de Ingresos (pero en cualquier caso, en cualquier momento a partir de los siete (7) años siguientes a la terminación de la construcción de dicho Activo Generador de Ingresos y a la recepción del certificado de ocupación (o cualquier equivalente)), cada Co-Inversionista tendrá el derecho de transferir su Participación(es) en el Vehículo(s) de Inversión que mantenga dicho Activo Generador de Ingresos, a cualquier Cesionario Elegible (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) sujeto a las disposiciones del párrafo (a) siguiente, y dicho derecho deberá ser ejercido por dicho Co-Inversionista de conformidad con sus Documentos Rectores (una "Transferencia Post-Estabilización"), y (ii) si en cualquier momento después de (1) que el Administrador del Fideicomiso sea removido de su cargo como administrador del Fideicomiso de conformidad con los Documentos Rectores del mismo, o (2) que el Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé sea removido de su cargo como socio administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé de conformidad con los Documentos Rectores del mismo, o (3) el Desarrollador deja de tener el carácter de desarrollador de conformidad con el Contrato de Desarrollo, uno de los Co-Inversionistas (actuando de conformidad con las instrucciones del Administrador del Fideicomiso o del Administrador del Fondo Paralelo Ivanhoé, en la medida que dicho Administrador no haya sido removido) desea vender la totalidad (pero no menos que la totalidad) de su Participación en cualquier Proyecto de Inversión (la "Parte Vendedora"), las siguientes disposiciones serán aplicables (sujeto, en cualquier caso, a cualquier estrategia de salida aprobada por los Administradores y contenida en los contratos de inversión celebrados con cualquier socio operativo o cualquier otro tercero a nivel de coinversión del Proyecto de Inversión):

(a) Derecho de Primera Oferta. El Co-Inversionista que no sea la Parte Vendedora (la "Parte Receptora") tendrá el derecho de primera oferta para adquirir dicha Participación, previamente a que dicha Participación sea ofrecida a un tercero adquirente (el cual en todo caso deberá ser un Cesionario Elegible), de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

(b) Derecho de Venta Conjunta. En caso de que exista una Venta Permitida (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión) (distinta a una Transferencia Post-Estabilización), la Parte Receptora tendrá el derecho de venta conjunta (*tag along*) en la venta hecha por la Parte Vendedora a cualquier Cesionario Elegible en los términos previstos en el Contrato de Coinversión Ivanhoé (todo ello sin perjuicio de que la Parte Vendedora no puede llevar a cabo venta alguna de cualquier Participación a un Cesionario Elegible que no sea una Venta Permitida).

(c) Derecho de Venta Forzosa. En caso que (i) la Parte Receptora no ejerza su derecho de primera oferta respecto a la Inversión Ofrecida (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) dentro del Periodo de Oferta (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), o que la Parte Vendedora decida no aceptar la Contraoferta Respectiva (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) y la Parte Vendedora ejerza su derecho de llevar a cabo una Venta Permitida (distinta a una Transferencia Post-Estabilización) a un tercero en términos y condiciones que sean, según sea aplicable, ya sea substancialmente los mismos en su conjunto a aquellos contenidos en el Aviso de Oferta de la Parte Vendedora o, según sea aplicable, más favorables para la Parte Vendedora que aquellos propuestos por la Parte Receptora como Contraoferta; y (ii) la Parte Vendedora sea el Co-Inversionista Mayoritario del Proyecto de Inversión respectivo a la fecha de entrega del Aviso de Oferta, entonces la Parte Vendedora tendrá el derecho de obligar a la Parte Receptora a vender (*drag along*) su Participación Relevante en los términos previstos en el Contrato de Coinversión Ivanhoé (todo ello sin perjuicio de que la Parte Vendedora no podrá llevar a cabo ninguna venta de cualesquier Participaciones en un Proyecto de Inversión a un Cesionario Elegible, distinta a una Venta Permitida a un tercero):

(d) Venta en Incumplimiento. Si un Co-Inversionista vende su Participación cuando de conformidad con los términos expuestos anteriormente, la Parte Incumplida (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé) debió haberse abstenido de dicha venta, entonces, sin perjuicio de que dicha venta constituye un incumplimiento al Contrato de Coinversión Ivanhoé y sin perjuicio a cualquier otro acuerdo de las partes y cualquier otro recurso o acción disponible para la parte en cumplimiento con respecto a la Venta en Incumplimiento (según dicho término se define en el Contrato de Coinversión Ivanhoé), la Parte Incumplida tendrá la obligación de adquirir de la Parte en Cumplimiento (según dicho término se define en el

Contrato de Coinversión Ivanhoé), si esta última así lo requiere por escrito, la Participación de la Parte en Cumplimiento en el Proyecto de Inversión respectivo, en términos *mutatis mutandis*, iguales a aquellos de dicha Venta en Incumplimiento.

### **Aprobación de Ventas**

Sujeto a las disposiciones previstas en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, cada Co-Inversionista convino y reconoció que cualquier venta de una Participación por dicho Co-Inversionista no requiere de autorización adicional alguna por parte de cualquier órgano corporativo interno del Fideicomiso (asamblea de tenedores y/o comité técnico, según sea aplicable) y del Fondo Paralelo Ivanhoé, según sea aplicable, y dicha venta será considerada como aprobada por el Fideicomiso y el Fondo Paralelo Ivanhoé a través de (i) la celebración del Contrato de Coinversión Ivanhoé, y (ii) el fondeo de los Proyectos de Inversión relevantes.

### **Gastos y Costos**

Cada Co-Inversionista deberá pagar sus costos legales, contables y otros costos (incluyendo costos de asesores), cargos y gastos (incluyendo fiscales) incurridos en relación con la negociación, preparación y ejecución del Contrato de Coinversión Ivanhoé y cualquier Vehículo de Inversión.

Todos y cada uno de los gastos y costos incurridos de tiempo en tiempo en relación con o derivados de cualquier Proyecto de Inversión o cualquier Vehículo de Inversión será pagado a *pro rata* por los Co-Inversionistas con base en su Porcentaje Real de Inversión correspondiente para dicho Proyecto de Inversión.

### **Vigencia**

El Contrato de Coinversión Ivanhoé permanecerá en pleno vigor y efecto hasta en tanto ocurran todos los siguientes eventos: (i) el Contrato de Coinversión Ivanhoé sea dado por terminado mediante el acuerdo expreso de ambos Co-Inversionistas; y (ii) todas las coinversiones realizadas por el Fideicomiso y el Fondo Paralelo Ivanhoé conforme al mismo, hayan sido dispuestas, todas las obligaciones de cualquier Vehículo de Inversión hayan sido pagadas, satisfechas o cumplidas en su totalidad.

### **Remoción del Administrador**

En caso de que el Administrador del Fideicomiso deje de ser administrador del Fideicomiso, las obligaciones del Fondo Paralelo Ivanhoé y del Fideicomiso de invertir y los términos del Contrato de Coinversión Ivanhoé se darán por terminadas y el Fondo Paralelo Ivanhoé y el Fideicomiso podrán realizar o disponer de sus Participaciones de conformidad con lo previsto en el Contrato de Co-Inversión Ivanhoé.

### **Remoción del Desarrollador**

En caso de que el Desarrollador deje de ser el desarrollador de conformidad con el Contrato de Co-Inversión Ivanhoé, las obligaciones del Fondo Paralelo Ivanhoé y del Fideicomiso de invertir y los términos del Contrato de Coinversión Ivanhoé se darán por terminados y el Fondo Paralelo Ivanhoé y el Fideicomiso podrán realizar o disponer de sus Participaciones de conformidad con lo previsto en el Contrato de Co-Inversión Ivanhoé.

### **Indemnización**

Cada uno de los Co-Inversionistas acordaron en defender, indemnizar, pagar y mantener a salvo a la otra parte y a sus respectivos funcionarios, socios, miembros, directores, fiduciarios, asesores, empleados, agentes, sub-agentes y Afiliadas, de y contra cualesquier responsabilidades que surjan o deriven de cualquier incumplimiento del Contrato de Co-Inversión Ivanhoé por dicho Coinversionista.

### **Legislación Aplicable y Arbitraje**

El Contrato de Coinversión Ivanhoé y los derechos de las partes bajo el mismo serán regidos por e interpretados conforme a las leyes de México.

Todas las controversias surgidas de o relacionadas con el Contrato de Coinversión Ivanhoé deberán ser resueltas mediante arbitraje bajo las Reglas de la CCI. La sede del arbitraje será la ciudad de Nueva York, Nueva York, Estados Unidos de América. La ley sustantiva de México será aplicable a la controversia. El lenguaje usado en el arbitraje será inglés. El número de árbitros deberá ser 3, nombrados de conformidad con las Reglas de la CCI, excepto el tercer árbitro, quien será el Presidente del claustro arbitral, deberá ser nombrado por los otros dos árbitros nombrados. En caso de que los primeros dos árbitros fallen en acordar y nombrar al tercer árbitro, dicho árbitro será nombrado conforme a las Reglas de la CCI. El laudo arbitral será definitivo y obligatorio para las partes.

## **4. Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones**

### **4.1 Modelo de Negocio**

MIRA es una plataforma de inversión en bienes raíces completamente integrada que se enfoca en el desarrollo de comunidades urbanas de usos mixtos en México. MIRA se ha enfocado en una estrategia que busca sacar provecho de la demanda insatisfecha de la vivienda media urbana y de los bienes raíces comerciales en ciudades mexicanas. MIRA busca crear espacios al aire libre en donde, dentro de un ambiente peatonal, la comunidad pueda mezclar el trabajo, las compras y el entretenimiento. Los proyectos de MIRA regularmente tienen ubicaciones privilegiadas, cerca de zonas de oficinas y buscando aprovechar la infraestructura urbana existente, como carreteras, transporte público y servicios públicos.

MIRA tiene un modelo de negocio sólido y probado basado en el constante crecimiento de los consumidores de ingresos medios y en la renovación urbana de México. La realidad demográfica de la población joven de México, junto con la formación de hogares y el crecimiento económico, han provocado un aumento en la demanda de la vivienda urbana, comercios y oficinas. La expansión excesiva en áreas suburbanas ha demostrado ser insostenible, por lo que las nuevas políticas del gobierno han sido redirigidas para apoyar la renovación urbana en todo el país. MIRA ha demostrado tener capacidad para llevar a cabo desarrollos urbanos de usos mixtos de gran escala, lográndolo mediante un enfoque de inversión disciplinado y una planeación sofisticada.

Las comunidades urbanas de uso mixto planeadas y desarrolladas por MIRA combinan usos residenciales y comerciales de manera integrada. Los bienes raíces comerciales desarrollados por MIRA dentro de estas comunidades incluyen hoteles, centros comerciales y oficinas, entre otros. Para determinar la combinación de los activos dentro de un proyecto, MIRA utiliza un enfoque altamente analítico. Este enfoque consiste en un profundo análisis financiero y de viabilidad para determinar el mejor uso de un proyecto potencial basado en un modelo de desarrollo de tierra que analiza los usos potenciales de la propiedad de acuerdo a la zonificación, restricciones, oportunidades, oferta, demanda y la rentabilidad del desarrollo.

De igual forma, MIRA es una empresa orientada al consumidor. La compañía cuenta con un proceso de análisis estructurado para tener conocimiento profundo del consumidor. Este enfoque ha llevado a que los desarrollos del grupo superen constantemente las expectativas del mercado y, de igual forma, ha contribuido a mitigar el riesgo de mercado en los proyectos.

Adicionalmente, MIRA es una plataforma de gestión de inversiones y desarrollo de bienes raíces totalmente integrada. La empresa gestiona capital de inversionistas institucionales, incluyendo fondos soberanos de inversión, fondos de pensiones y otros inversionistas institucionales por medio de bienes raíces de capital privados, asociaciones, y otros tipos de vehículos de inversión. MIRA generalmente asigna el capital en proyectos de bienes raíces desarrollados directamente por el grupo y proporciona los siguientes servicios a sus inversionistas:

- Administración de Inversiones: originación y evaluación de oportunidades de inversión en bienes raíces y seguimiento sobre las inversiones realizadas por los vehículos de inversión administrados por MIRA.
- Administración del Desarrollo: conceptualización y desarrollo de todos los proyectos de usos mixtos llevadas a cabo por MIRA; estas actividades incluyen planificación, permisos y licencias, diseño y definición del producto, y la gestión general del proyecto.
- Administración de la Construcción: supervisión y administración de los proyectos de mejora y construcción llevados a cabo por MIRA, subastas y contratación de obra, costeo y supervisión de obra.
- Ventas Residenciales: supervisión y administración de la venta individual de unidades residenciales desarrolladas por MIRA, incluyendo lotes unifamiliares, casas unifamiliares y condominios.



- Venta de Tierra: supervisión y administración de la venta del inventario de tierra dentro de las comunidades de usos mixtos desarrolladas por MIRA.
- Arrendamiento: Administración de las rentas y/o renovaciones de los arrendamientos de los bienes raíces comerciales que pertenecen a alguno de los vehículos de inversión de MIRA.
- Administración de Propiedades: supervisión y administración de las propiedades comerciales y de oficinas que pertenecen a alguno de los vehículos de inversión de MIRA y también la administración de regímenes de condominios en las comunidades desarrolladas por el grupo.

1	Originación y Adquisición de Tierra	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Búsqueda de terrenos, prospección y análisis de mercados</li> <li>• Evaluación financiera de posibles inversiones</li> <li>• Underwriting</li> <li>• Due Diligence</li> </ul>
2	Plan Maestro y Pre-Desarrollo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obtención de permisos y licencias</li> <li>• Conceptualización y diseño</li> <li>• Plan maestro</li> </ul>
3	Desarrollo & Administración de Construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseño e ingenierías</li> <li>• Control de calidad</li> <li>• Coordinación de programa</li> <li>• Elaboración / control de presupuestos</li> <li>• Cobranza y administración de clientes</li> <li>• Costeo y pre-construcción</li> <li>• Concursos de obra y licitaciones</li> <li>• Administración de contratistas</li> <li>• Supervisión de ejecución de obra</li> <li>• Administración de programa de obra</li> <li>• Cumplimiento laboral y sindical</li> </ul>
4	Comercialización (Ventas y Arrendamiento)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prospección de clientes</li> <li>• Análisis de mercado</li> <li>• Estrategia de precios</li> <li>• Políticas comerciales</li> <li>• Negociación de términos y condiciones</li> <li>• Cierre de la transacción</li> <li>• Coordinación de escrituración</li> <li>• Coordinación de entrega</li> <li>• Apoyo en la obtención del financiamiento para el comprador</li> <li>• Prospección de inquilinos</li> <li>• Estrategia de renovación de contratos</li> </ul>
5	Operaciones, Administración de Activos y Venta de Activos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Operación, administración, control y mantenimiento de Activos Generadores de Ingresos.</li> <li>• Cobranza y administración de ingresos</li> <li>• Cumplimiento fiscal, legal y operativo</li> <li>• Venta de activos</li> </ul>



## 4.2 Calendario de Inversión

Aunque esperamos identificar oportunidades de inversión para el Fideicomiso durante el Período de Inversión y sus extensiones, no es posible establecer un calendario de Inversiones con fechas en que las Inversiones y su amortización se llevarán a cabo, ya que no existe ninguna Inversión ni oportunidad específica de inversión a la fecha del presente prospecto.

Las distribuciones y las fechas en que los Tenedores recibirán dichas distribuciones no se conocen a la fecha del presente prospecto.

Para mayor información descriptiva y esquemática de las actividades o proyectos de inversión del Fideicomiso, ver apartado “V. MIRA (ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE) – Ventajas competitivas de MIRA” de este prospecto.

#### 4.3 Rendimiento global esperado para las Inversiones:

Concepto <sup>7</sup>	TIR Esperada <sup>8</sup>
Retorno bruto <i>antes</i> de impuestos, Comisión de Administración, Gastos del Fideicomiso y Distribuciones por Desempeño	17.0 - 21.0%
Retorno neto <i>después</i> de impuestos y antes de la Comisión de Administración, Gastos del Fideicomiso y Distribuciones por Desempeño	15.0 - 19.0%
Retorno neto <i>después</i> de impuestos, Gastos del Fideicomiso y Comisión de Administración y <i>antes</i> de las Distribuciones por Desempeño	14.0 - 18.0%
Retorno neto <i>después</i> de impuestos, Gastos del Fideicomiso, Comisión de Administración y Distribuciones por Desempeño	12.5 - 16.5%

#### 4.4 Políticas de Inversión

De conformidad con las Políticas de Inversión del Fideicomiso:

- El Fideicomiso podrá llevar a cabo Inversiones relacionadas con activos inmobiliarios denominados Inmuebles Urbanos de Uso Mixto e Inmuebles Urbanos Comerciales, desarrollados de forma directa por el Desarrollador.
- Los Activos Multifamiliares o Activos Industriales quedan expresamente excluidos del tipo de activos a ser desarrollados por el Fiduciario.
- No más del 35% del Monto Máximo de la Emisión podrá estar invertido directa o indirectamente a través de un Vehículo de Inversión, en una sola Inversión, salvo que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores, conforme al quórum establecido en la Sección 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
- Con anterioridad a la fecha en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador deberá haber completado una auditoría legal, ambiental y técnica respecto de la propiedad o bien inmueble respectivo y de la propuesta de adquisición a su entera satisfacción, según sea habitual para adquisiciones por el Administrador de ese tipo.

En todo caso, la Asamblea de Tenedores estará facultada para autorizar Inversiones que no se ajusten a las Políticas de Inversión del Fideicomiso.

#### 4.5 Política de Operaciones con Personas Relacionadas

Tanto el Fiduciario como cada Vehículo de Inversión se encuentra autorizado y podrá llevar a cabo todas y cada una de las operaciones que se enlistan en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas sin necesidad de aprobación adicional por parte de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá aprobar cualesquier operación con Personas Relacionadas del Fideicomitente, el Administrador, el Desarrollador, el Fondo Paralelo o Ivanhoé que pudieren representar un conflicto de interés y que no se encuentre previstas en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas.

<sup>7</sup> Cada uno de los retornos descritos en esta tabla son *después* de las Comisiones por Transacción.

<sup>8</sup> Estas tasas internas de retorno objetivo no son proyecciones, predicciones o garantías de rendimiento futuro y no puede asegurarse que las tasas internas de retorno objetivo serán alcanzadas. No deben hacerse inferencias en cuanto a si el Fideicomiso ha alcanzado anteriormente, o en un futuro alcanzará, los objetivos establecidos en el presente documento. Por otra parte, no deben hacerse inferencias relativas a recomendaciones para invertir en el Fideicomiso con base en los objetivos establecidos en el presente. Los resultados pasados no son y no podrán ser tomados como una predicción o proyección de resultados futuros. En la medida permitida por la ley aplicable, el Administrador y sus Afiliadas quedan liberados de toda responsabilidad en relación con la información relacionada con los retornos esperados del Fideicomiso mencionados en el presente.

#### **4.6 Seguros de Título de Propiedad**

En la fecha, o con posterioridad a la fecha, en que el Fiduciario invierta en una propiedad o bien inmueble, el Administrador, podrá instruir al Fideicomiso a efecto de que obtenga o contrate una póliza de seguro de título de propiedad (*title insurance*) respecto de dicha propiedad o dicho inmueble. Lo anterior, sujeto a que se encuentren disponibles en el mercado mexicano, y que sea económicamente viable, a juicio del Administrador.

## 5. Políticas generales de la Emisión y de protección de intereses de los Tenedores

Para efectos de llevar a cabo la Emisión, el Fideicomitente constituyó un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, sujetos al mecanismo de llamadas de capital, que realizará Inversiones de manera directa o a través de Vehículos de Inversión en el sector de Inmuebles Urbanos de Uso Mixto en México.

Para mayor información respecto a la Emisión de los Certificados por el Fideicomiso, ver la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – Emisión de los Certificados” del presente prospecto.

### Derechos que los Certificados confieren a sus Tenedores

De conformidad con lo dispuesto en el la LMV, la Circular Única, y en términos del Contrato de Fideicomiso los Tenedores de los Certificados contarán con los siguientes derechos:

- (a) Recibir Distribuciones;
- (b) En su caso, recibir el Monto de Reembolso;
- (c) Acudir y, en su caso, votar en las Asambleas de Tenedores;
- (d) Designar y, en su caso, revocar la designación a un miembro del Comité Técnico para aquellos Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tal designación solo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico;
- (e) Solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores;
- (f) Solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación;
- (g) Oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación;
- (h) Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador, o a quien se encomienden dichas funciones, por el incumplimiento a sus obligaciones, cuando en lo individual o en su conjunto representen 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación;
- (i) Solicitar al Representante Común les expida, a su costa, copias certificadas de las actas de Asambleas de Tenedores;
- (j) Solicitar al Representante Común o al Fiduciario, el acceso de forma gratuita a información que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista, siempre que acompañen a su solicitud la constancia que acredite la titularidad de sus Certificados expedida por Indeval. Dicha información deberá estar relacionada con las Inversiones a ser realizadas por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y se encontrará sujeta a las obligaciones de confidencialidad descritas en el párrafo anterior, por lo que los Tenedores deberán observarlas y cumplirlas en todo momento; y
- (k) Cualesquier otros que se les confieran conforme al Contrato de Fideicomiso.

Para información sobre las facultades de la Asamblea de Tenedores, ver la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – Facultades de la Asamblea de Tenedores” del presente prospecto.

Para información sobre las facultades del Comité Técnico, ver la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 3. Contratos y Acuerdos – 3.1. Resumen del Contrato de Fideicomiso – Facultades del Comité Técnico” del presente prospecto.

## **Principales actividades y funciones del Fiduciario y del Administrador**

### *Fiduciario*

Como parte de las actividades y funciones principales que el Fiduciario deberá llevar a cabo para cumplir con los Fines del Fideicomiso, encontramos en términos generales las siguientes:

- ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes, derechos y obligaciones que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;
- establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso y en su caso, instruir sobre el establecimiento, mantenimiento y administración de las cuentas bancarias o de inversión de los Vehículos de Inversión y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso;
- llevar a cabo la Emisión Inicial y cada una de las Emisiones Subsecuentes;
- llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar y mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el RNV y listar y mantener el listado de Certificados Bursátiles en la BMV y ofrecerlos públicamente en México, así como actualizar dicho registro y listado, según resulte necesario en virtud de las Llamadas de Capital o por cualquier otro motivo, con la asistencia y conforme a las instrucciones que para tal efecto reciba del Administrador;
- mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso;
- suscribir el Acta de Emisión y el título o títulos que documenten los Certificados Bursátiles así como depositarlos en Indeval (y en caso de ser necesario sustituirlos);
- tener la titularidad de, o adquirir, derechos fideicomisarios, partes sociales, acciones, y/o cualquier otros derechos de cualquier Vehículo de Inversión;
- otorgar créditos o financiamientos a cualquier Vehículo de Inversión;
- realizar Inversiones directamente conforme los términos del Contrato de Fideicomiso;
- celebrar el Contrato de Administración con el Administrador y el Contrato de Desarrollo con el Desarrollador, y cumplir con sus obligaciones al amparo de los mismos;
- celebrar el Contrato de Coinversión MIRA y el Contrato de Coinversión Ivanhoé;
- celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador;
- pagar, con recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer distribuciones a

los Tenedores y al Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; y

- preparar y proveer toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones del Contrato de Fideicomiso y otros contratos de los que el Fideicomiso sea parte.

#### *Administrador*

El Administrador tendrá como actividades y funciones principales la de prestar servicios de administración respecto del Patrimonio del Fideicomiso, las Inversiones, las distribuciones, los préstamos y los servicios administrativos relacionados, en cada caso, con las Inversiones, así como buscar e identificar oportunidades para que el Fideicomiso, directamente o través de los Vehículos de Inversión, realice Inversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo y los demás Documentos de la Emisión.

Como parte de estas actividades, el Administrador tendrá en términos generales, y entre otras, las funciones siguientes:

- monitorear, identificar, analizar, estructurar y recomendar al Comité de Inversión potenciales Inversiones que sean adecuadas para el Fiduciario;
- presentar para consideración del Comité de Inversión cualquier oportunidad potencial de inversión para que dicho Comité de Inversión determine si recomienda dicha oportunidad de inversión para aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o el Comité Técnico, en caso que dicha aprobación sea necesaria conforme al Fideicomiso o la Ley Aplicable;
- elaborar cualesquier Instrucción para Llamada de Capital y determinar todas las características de la Llamada de Capital y Emisión Subsecuente correspondiente conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualquier Inversión que celebre el Fiduciario, directamente o a través de los Vehículos de Inversión, incluyendo, la constitución y el financiamiento de Vehículos de Inversión, presentar posturas en licitaciones públicas o privadas, negociar y celebrar todo tipo de financiamiento o contratos de cobertura, previa aprobación del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores, en su caso;
- supervisar el desempeño de las Inversiones, incluyendo la relación con el Desarrollador, constructores, operadores, ingenieros, contratistas, Autoridades Gubernamentales u otras Personas relacionadas y sus respectivos equipos, así como instruir al Fiduciario en el ejercicio de cualquier derecho y el cumplimiento de cualquier obligación que se relacione con dicha Inversión o con los Vehículos de Inversión, según sea el caso, incluyendo sin limitación, iniciar cualquier acción, denuncia o demanda relacionada con las mismas;
- para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten la Inversión relevante o que no hayan sido recomendadas por el Comité de Inversión, estructurar y recomendar a dicho Comité de Inversión dicha estrategia de salida;
- para aquellas estrategias de salida que aún no se encuentren contempladas en los contratos que documenten las Inversiones o que no hayan sido aprobadas por la Asamblea de Tenedores y/o por el Comité Técnico en caso que dicha aprobación sea necesaria conforme al Fideicomiso o la Ley Aplicable, según sea el caso, presentar a dichos órganos cualquier estrategia de salida recomendada por el Comité de Inversión;
- estructurar y negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación

con cualquier venta, disposición, desinversión o estrategia de salida relacionada con cualquier Inversión realizada por el Fiduciario;

- ejercer todos los derechos del Fiduciario conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé; y
- defender y proteger cualquier Inversión o los derechos del Fiduciario o cualquier Vehículo de Inversión sobre cualquier Inversión, en contra de cualquier demanda o denuncia iniciada por cualquier Persona.

### **Los Certificados Bursátiles son emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital**

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

Durante el Periodo de Inversión, el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, podrá en cualquier momento requerir a los Tenedores para que aporten cantidades de dinero para realizar Inversiones y para demás propósitos previstos en el Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión; en el entendido que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital si los recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, han sido totalmente utilizados (o reservados para ser utilizados) para efectuar Pagos del Fideicomiso; o bien, en caso que dichos recursos netos de la Emisión Inicial, excluyendo la Reserva para Gastos de Asesoría, resulten insuficientes para realizar (o para reservar para su posterior realización) cualquiera de dichos pagos. Una vez concluido el Periodo de Inversión, el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en los siguientes casos:

- para pagar Gastos del Fideicomiso, Comisión de Administración, cualquier endeudamiento incurrido por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, y cualesquiera otros pagos de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo;
- para pagar Inversiones Previamente Acordadas; y
- para pagar Inversiones de Seguimiento.

en el entendido, que el Fiduciario, conforme a las instrucciones que reciba del Administrador, deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital que resulten necesarias de conformidad con lo previsto en la Sección 9.10(b) y/o 9.10(f) del Contrato de Fideicomiso.

Previo a cada Llamada de Capital, el Administrador deberá entregar al Fiduciario, con copia al Representante Común una instrucción (cada una, una "Instrucción para Llamada de Capital"), al menos 1 Día Hábil previo a aquél en que se vaya a publicar el Aviso de Llamada de Capital respectivo, en la que se deberá especificar, entre otros:

- el monto total, en pesos, a ser fondeado por los Tenedores con motivo de dicha Llamada de Capital, el cual no podrá ser superior, junto con el Monto Inicial de la Emisión y todos los Montos Adicionales Requeridos anteriores, al Monto Máximo de la Emisión, y una descripción general del destino que se dará a los recursos respectivos;
- el número de Certificados Bursátiles que se emitirán con motivo de dicha Llamada de Capital, el Precio por Certificado que corresponda a dichos Certificados Bursátiles, y el número de Certificados Bursátiles que cada Tenedor Registrado debe pagar por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente;

- la Fecha Ex-Derecho, la Fecha de Registro, la Fecha Límite de Suscripción y el Día Hábil en que los Tenedores deberán pagar, a través de Indeval, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda, es decir, la cantidad que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que les corresponda suscribir y pagar por cada Certificado del que cada Tenedor Registrado haya sido titular en la Fecha de Registro respectiva, el cual deberá ser el segundo Día Hábil posterior a la Fecha Límite de Suscripción (la “Fecha de Emisión Subsecuente”), así como la cuenta en Indeval en la cual deberá hacerse dicho pago; y
- el formato de carta (la “Carta de Cumplimiento”) que deberá suscribir cada entidad financiera depositante en Indeval a través de la cual los Tenedores Registrados mantengan sus Certificados, misma que incluirá(1) el número de Certificados que dicho depositante mantiene en Indeval por cuenta del Tenedor Registrado respectivo, (2) el número de Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente que le corresponderán a dicho Tenedor Registrado, (3) los datos de la cuenta en Indeval a la cual deberán acreditársele los Certificados Bursátiles de dicha Emisión Subsecuente y (4) la mención de que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la que resulte de multiplicar el Precio por Certificado de dicha Llamada de Capital por el número de Certificados que le corresponda suscribir y pagar, precisamente en la Fecha de Emisión Subsecuente, y la mención de que cada Carta de Cumplimiento deberá ser entregada al Fiduciario el Día Hábil siguiente a la Fecha de Registro.

El Fiduciario, con por lo menos 16 Días Hábiles de anticipación a la Fecha de Emisión Subsecuente que corresponda, publicará en Emisnet un aviso (cada uno, un “Aviso de Llamada de Capital”) en el que se deberá reflejar los términos contenidos en la Instrucción para Llamada de Capital correspondiente. Cada Aviso de Llamada de Capital deberá ser publicado nuevamente en Emisnet cada 2 Días Hábiles contados a partir del primer anuncio y hasta la Fecha de Emisión Subsecuente.

En la Fecha de Emisión Subsecuente, el Fiduciario, a través del Indeval, transferirá el número de Certificados de la Emisión Subsecuente correspondiente a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la porción del Monto Adicional Requerido que les corresponda.

Las obligaciones relacionadas con cada Llamada de Capital en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso serán a cargo de cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro relativa a dicha Llamada de Capital sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la Ley Aplicable, sin dar efectos, respecto de dicha Llamada de Capital, a las transferencias realizadas con posterioridad a dicha Fecha de Registro. Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho, no será considerado como Tenedor Registrado y no podrá participar en la Llamada de Capital respectiva, y en caso de que el Tenedor Registrado correspondiente no cumpla con las obligaciones derivadas de la misma, dicho Tenedor sufrirá la dilución punitiva prevista en el presente prospecto y en el Fideicomiso. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, deberá suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la Fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

El Fiduciario deberá mantener siempre, con la asistencia y con la información que le proporcionen el Administrador e Indeval, un registro en el que conste, por cada Tenedor, el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de la colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial y de las Emisiones Subsecuentes, incluyendo aquellos que en su caso se coloquen al finalizar el Periodo de Cura.

El Fiduciario, al Día Hábil siguiente de finalizado el plazo para acudir a la Llamada de Capital respectiva, deberá proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público en general la siguiente información (i) la descripción de las características de la Llamada de Capital correspondiente, (ii), el Monto Adicional Requerido que no fue cubierto respecto a dicha Llamada de Capital, así como el porcentaje que ello representa respecto del total de la llamada de capital que haya efectuado, así como el monto efectivamente cubierto por los Tenedores respecto de dicha Llamada de Capital; (iii) la afectación al plan de negocios derivada del incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva; y (iv) las medidas a adoptarse en caso de incumplimiento a la Llamada de



Capital respectiva, así como el plazo de su implementación. Asimismo, en su momento el Fiduciario proporcionará a la CNBV, a la BMV y al público en general el resultado de la aplicación de las medidas aquí descritas, una vez vencido el plazo determinado para su adopción. La información descrita en este apartado deberá ser transmitida a la BMV a través de Emisnet y posteriormente en la misma fecha a la CNBV a través del STIV-2. Lo anterior previas instrucciones del Administrador y con base en la información entregada por el mismo al Fiduciario con anticipación.

#### *Periodo de Cura y Cancelación de Certificados*

Cualquier Tenedor Registrado que no hubiese efectuado el pago al que estuviere obligado en una Fecha de Emisión Subsecuente (ya sea que hubiese entregado o no su Carta de Cumplimiento), podrá subsanar dicho incumplimiento durante el periodo que iniciará el Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente y que terminará el quinto Día Hábil siguiente a la Fecha de Emisión Subsecuente mediante:

- la entrega de una Carta de Cumplimiento al Fiduciario a más tardar el segundo Día Hábil anterior a aquel en que termine el Periodo de Cura, en el entendido que dicha carta deberá señalar que el Tenedor Registrado se obliga a pagar una cantidad igual a la descrita en el apartado siguiente, precisamente en el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura; y
- el pago precisamente el Día Hábil en que termina el Periodo de Cura y a la cuenta señalada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, por cada 1 Certificado Bursátil del que haya sido titular en la Fecha de Registro correspondiente, de una cantidad equivalente a (1) el Precio por Certificado, más (2) intereses moratorios a razón de una tasa anual equivalente a multiplicar la TIIE Aplicable por 2 calculada sobre dicho Precio por Certificado, por el número de días naturales que hubieren transcurrido entre la Fecha de Emisión Subsecuente y el Día Hábil que termina el Periodo de Cura, sobre una base de un año de 360 días; en el entendido que dichos intereses moratorios serán depositados en la Cuenta de Distribuciones y serán considerados como provenientes de una Inversión. Para efectos de claridad, los Certificados que se entreguen durante el Periodo de Cura forman parte de la Emisión Subsecuente de que se trate.

El Día Hábil en que termine el Periodo de Cura, el Fiduciario transferirá el número de Certificados Bursátiles de la Emisión Subsecuente que corresponda a aquellos Tenedores Registrados que efectivamente paguen, en esa misma fecha, la cantidad señalada en el apartado anterior.

El Día Hábil siguiente a aquel en que concluya un Periodo de Cura, de forma automática y sin necesidad de acto posterior alguno, todos los Certificados Bursátiles que no hubiesen sido pagados por los Tenedores se tendrán, para todos los efectos legales a que haya lugar, por cancelados, y el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, según le sea instruido por el Administrador en caso del Fiduciario, para retirar o sustituir de Indeval el título que documente dichos Certificados Bursátiles.

El Fiduciario deberá solicitar (i) a la CNBV, que lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, de conformidad con el tercer párrafo del inciso II del artículo 14 de la Circular y (ii) a la BMV, que lleve a cabo la actualización de sus registros, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior de la BMV; para reflejar, en su caso, el número de Certificados Bursátiles que se hayan cancelado.

#### *Dilución Punitiva*

En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en el Contrato de Fideicomiso, si un Tenedor Registrado no paga los Certificados Bursátiles que le correspondan suscribir una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Subsecuente respecto de la cual no pagó Certificados Bursátiles que le correspondían. En otras palabras, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Subsecuente respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Subsecuente, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso

respecto de la Emisión Subsecuente, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Subsecuente. De esta forma, a través de la dilución punitiva, (i) el número de Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital en relación con el monto de dicha Emisión Subsecuente será mayor respecto del número de Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Inicial en relación con el Monto Inicial de la Emisión, y (ii) el precio de dichos Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Subsecuente conforme a una Llamada de Capital será menor al precio de los Certificados Bursátiles previamente emitidos, según se determinen, en cada caso, basado en el monto de dicha Emisión Subsecuente, conforme a las fórmulas que se detallan en la Sección “*Emisión de Certificados Bursátiles*” anterior.

Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que si lo hagan, se verá reflejada:

- en las distribuciones que realice el Fiduciario y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados Bursátiles, ya que dichas distribuciones y pagos se realizarán con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento en que se lleven a cabo;
- en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores, ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento que se realicen las Asambleas de Tenedores o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados Bursátiles en circulación al momento de designación; y
- en el derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en Emisiones Subsecuentes, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular el Tenedor en la Fecha de Registro que se establezca en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados Bursátiles que adquirió dicho Tenedor en la Fecha de Emisión Inicial.

#### *Transmisión de Certificados*

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

(a) Previo a que termine el Periodo de Inversión dicho Tenedor únicamente podrá transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier Persona, siempre y cuando ésta sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa, con la autorización previa del Comité Técnico (salvo por la excepción prevista en el inciso (c) siguiente), que podrá ser otorgada a discreción del Comité Técnico, tomando en cuenta si (i) el adquirente tiene la capacidad (económica, legal o de cualquier otra naturaleza) necesaria para cumplir en tiempo y forma con las Llamadas de Capital que pudieren efectuarse con posterioridad a dicha adquisición; (ii) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (iii) el adquirente no es un Competidor; y (iv) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva.

(b) Después de que termine el Periodo de Inversión y hasta la fecha en la que el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo ocurra, los Tenedores también podrán transmitir la propiedad de sus Certificados a cualquier tercero que sea un inversionista institucional o calificado para girar instrucciones a la mesa (distinto a Personas Permitidas), en el entendido, que no será necesaria la autorización previa del Comité Técnico, sin embargo sí será necesario el consentimiento del Administrador (salvo por la excepción prevista en el inciso

(c) siguiente), quien otorgará dicho consentimiento si, a su juicio (i) la transmisión no tendría un impacto fiscal o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) para el Fideicomiso, los Tenedores o el Administrador o sus Afiliadas; (ii) el adquirente no es un Competidor; y (iii) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables. El Administrador deberá emitir su resolución dentro de un plazo no mayor a 60 días naturales contados a partir de la fecha en que se les presente la solicitud de autorización respectiva.

(c) Cualquier transmisión de Certificados a una Persona Permitida no requerirá autorización o consentimiento de parte del Comité Técnico o del Administrador.

(d) En caso de que cualquier Tenedor que transfiera sus Certificados y, en consecuencia, ceda sus obligaciones relacionadas con Llamadas de Capital, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso), entonces (i) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor, y el Tenedor vendedor continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital y que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado; y (ii) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente de los mismos derechos corporativos, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores así como designar miembros del Comité Técnico.

(e) En caso de que cualquier Persona que adquiera Certificados en el mercado secundario, sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico o Administrador (según se requiera de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso), reciba Distribuciones, ejerza cualesquiera derechos corporativos relacionados con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de alguna Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico y/o del Administrador respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando.

(f) Los Miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por cualquier Persona en ejercicio del derecho conferido por Certificados adquiridos en violación de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, serán automáticamente removidos del Comité Técnico.

## 6. Valuación

Los Certificados serán valuados de manera trimestral y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso por un valuador independiente (el “Valuador Independiente”) propuesto por el Administrador y aprobado por el Comité Técnico, a más tardar en la fecha que deba entregarse el reporte trimestral correspondiente de conformidad con la Sección 13.8 del Contrato de Fideicomiso. El Valuador Independiente deberá contar con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente. En cualquier momento posterior a la contratación del Valuador Independiente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para despedir, sustituir o contratar a Valuadores Independientes adicionales, previa aprobación del Comité Técnico; en el entendido, que (i) dicha aprobación no será necesaria cuando el valuador independiente sea cualquiera de 414 Capital Inc., Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V., o Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias en México; y (ii) que previo a la contratación de cualesquiera Valuadores Independientes sustitutos, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dichos Valuadores Independientes, así como su experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación correspondiente.

Para efectos de llevar a cabo la valuación, el Valuador Independiente seguirá una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados al público general a través de la BMV por medio de Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, al Valuador Inmobiliario y a los miembros del Comité Técnico, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso.

## **7. Fideicomitentes y Administrador**

El Fideicomitente y Administrador es una sociedad mercantil, sin antecedentes operativos, constituida bajo la modalidad de sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. La constitución del Administrador consta en escritura pública número 76,704 de fecha 25 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ángel Gilberto Adame López, titular de la notaría pública número 233 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México el 16 de mayo de 2016, bajo el folio mercantil electrónico número 556059-1.

A efecto de llevar a cabo sus funciones como administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, el Administrador podrá encomendar, ceder o delegar cualquiera de sus derechos u obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración a cualquier Persona (incluyendo a afiliadas del Administrador o a entidades relacionadas del grupo corporativo al que pertenece el Administrador) en la manera y en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que, cualquier subcontratación de las obligaciones no limita las obligaciones o responsabilidades del Administrador bajo el Contrato de Administración o bajo cualquier Documento de Emisión.

Para mayor información del Fideicomitente así como su relación con MIRA, ver la sección “IV. *EL ADMINISTRADOR*” del presente Prospecto.

Adicionalmente, el Fideicomisario en Segundo Lugar aportó la cantidad de \$100.00 al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso.

## 8. Fondo Paralelo y Co-Inversionista MIRA

### Fondo Paralelo

A la fecha del presente, MIRA ha constituido una entidad canadiense denominada IC-MIRA CERPI Income Producing, L.P. Dicho Fondo Paralelo será financiado por Ivanhoé y será administrado por una Afiliada del Administrador.

En la misma fecha de celebración del Fideicomiso o inmediatamente después, el Fideicomiso y el Fondo Paralelo celebrarán el Contrato de Coinversión Ivanhoé.

Los Tenedores tendrán el derecho de obtener, y el Contrato de Fideicomiso será, en su caso, modificado para añadir cualesquier o todos aquellos Términos Más Favorables que se establezcan en la documentación que rija al Fondo Paralelo, en su caso (excluyendo aquellos términos que sean necesarios exclusivamente por razones de las particularidades del Fondo Paralelo, del Contrato de Fideicomiso, disposiciones legales aplicables o de la moneda base a la que se realicen los cálculos en el Fondo Paralelo). El Representante Común estará facultado para convenir una modificación al Contrato de Fideicomiso para los efectos aquí previstos, en representación de los Tenedores, sin el consentimiento previo de la Asamblea de Tenedores, salvo que el Representante Común considere que pudiere existir un efecto adverso para los Tenedores, en cuyo caso, se requerirá obtener previa aprobación de la Asamblea de Tenedores; en el entendido que el Fideicomitente y el Administrador se obligan a consentir dichas modificaciones en la medida en que sea necesario para establecer dichos Términos Más Favorables.

Las partes del Contrato de Fideicomiso han acordado y aceptado, que el Contrato de Coinversión Ivanhoé comprende los mismos términos y condiciones económicos para cada una de dichas partes, en proporción a la participación de cada una de dichas partes en las Inversiones que realice el Fideicomiso conjuntamente con el Fondo Paralelo conforme al Contrato de Coinversión Ivanhoé.

### Co-Inversionista MIRA

MIRA Cerpi, L.P. se obligó a invertir de forma conjunta junto con el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de cualquiera de sus Afiliadas, el monto que resulte menor entre (i) el monto equivalente al 2% del Monto Máximo de la Emisión; o (ii) \$80,000,000.00, conjuntamente y *pari-passu* con el Fideicomiso (el “Compromiso Mira”). Los términos y condiciones del Compromiso MIRA estarán contenidos en el Contrato de Coinversión MIRA celebrado por el Fiduciario, y no estará sujeto al pago de Comisiones de Administración o Distribuciones por Desempeño.

La obligación de invertir el Compromiso MIRA se podrá cumplir mediante las inversiones que realicen conjuntamente con el Fideicomiso, sin limitación, directa o indirectamente: (i) MIRA Cerpi, L.P. o sus Afiliadas, y (ii) cualquier persona moral controlada por cualquier socios, miembros, directores, directivos, consejeros (excluyendo consejeros independientes) o empleados de MIRA o sus Afiliadas (conjuntamente, los “Socios MIRA”) según se establece en el Contrato de Coinversión MIRA.

En caso que el Administrador sea removido por los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, la obligación de MIRA Cerpi, L.P. de coinvertir el Compromiso MIRA junto con el Fideicomiso en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso, se dará por terminada de forma inmediata, en los términos previstos en el Contrato de Coinversión MIRA.

## 9. Comisiones, costos y gastos

### ***Comisión de Administración***

El Administrador tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones como contraprestación por los Servicios de Administración previstos en el Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la fecha en que el Administrador deje de prestar sus servicios, el Fiduciario deberá pagar al Administrador una comisión trimestral, por un monto igual a:

- (i) antes del vencimiento del Período de Inversión, la suma de:
  - (1) la cantidad que resulte de aplicar 2.00% anual sobre el Monto Asignado para Inversión, más IVA; más
  - (2) la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre el Monto Máximo de la Emisión No Asignado, más IVA
- (ii) después de vencido el Período de Inversión, pero antes de que tenga lugar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, la suma de:
  - (1) la cantidad que resulte de aplicar 1.85% anual sobre el Capital Invertido en Otros Activos Restante, más IVA; más
  - (2) la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre el Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados Restantes, más IVA,
- (iii) después de que tenga lugar el Término de la Etapa de Desarrollo del Fondo, la cantidad que resulte de aplicar 1.00% anual sobre la suma de (1) el Valor Neto de los Activos Generadores de Ingresos Estabilizados Restantes, y (2) el Capital Invertido en Otros Activos Restante; más IVA.

La Comisión de Administración se pagará en parcialidades trimestrales adelantadas, dentro de los primeros 5 Días Hábiles del trimestre calendario correspondiente, y cualquier pago por un período más corto se ajustará en forma proporcional de acuerdo con el número de días efectivamente transcurridos durante el período mensual que corresponda. El primer pago de la Comisión de Administración se hará en la Fecha de Emisión Inicial o tan pronto sea posible después de que la misma tenga lugar. La Comisión de Administración podrá ser fondeada a través de Llamadas de Capital, de préstamos incurridos por el Fideicomiso o del uso de cualesquier activos propiedad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador de tiempo en tiempo.

El esquema de compensación, comisiones e incentivos del Administrador estará establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

### ***Comisión por Transacción***

El Desarrollador tendrá derecho a recibir como contraprestación por la prestación de los Servicios de Desarrollo las siguientes comisiones, en el entendido, que dichas Comisiones por Transacción estarán sujetas a los Servicios de Desarrollo efectivamente prestados por el Desarrollador:

- Comisión por Desarrollo: La cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre los Costos de Desarrollo Totales, más IVA aplicable, respecto de cada Inversión desarrollada por el Desarrollador o sus Afiliadas, misma que deberá ser pagada de forma lineal, a partir del inicio de la etapa de pre-desarrollo y hasta la fecha en que el desarrollo del proyecto hubiere sido completado.
- Comisión por Administración de Construcción: La cantidad que resulte de aplicar 4.0% sobre los Costos de Construcción Totales, más IVA aplicable, respecto de cada Inversión desarrollada por el

Desarrollador o sus Afiliadas, misma que deberá ser pagada de forma lineal, a partir del inicio de la etapa de pre-construcción y hasta la fecha en que la construcción del proyecto hubiere sido completada.

- Comisión por Administración de Propiedad:

- Respecto de (i) Activos Generadores de Ingresos con menos de 5 arrendatarios, la cantidad que resulte de aplicar 3.0% sobre los Ingresos Brutos Efectivos, más IVA aplicable, o (ii) Activos Generadores de Ingresos con más de 5 arrendatarios, la cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre los Ingresos Brutos Efectivos, más IVA aplicable; respecto de cada Inversión administrada por el Desarrollador o sus Afiliadas, misma que deberá ser pagada de forma mensual, de manera vencida, tomando como base los Ingresos Brutos Efectivos de dicha Inversión, vigentes durante dicho periodo mensual.
- Respecto de Activos Residenciales y Territoriales el Desarrollador cobrará una comisión igual a: (i) el costo de prestar dichos servicios, más (ii) un margen de 10%, (iii) más IVA aplicable, mismo que deberá ser pagada de forma mensual, de manera vencida. Esta comisión deberá ser cargada al régimen en condominio correspondiente, y el Vehículo de Inversión únicamente pagará la parte proporcional de dicha comisión que corresponda con la participación del Vehículo de Inversión en dicho régimen de propiedad en condominio correspondiente.

- Comisión por Ventas: La cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre el Precio de Venta de Residencia Bruto o sobre el Precio de Venta del Terreno Bruto, según resulte aplicable, más IVA aplicable, respecto de la venta de cada unidad residencial individual o inventario de lotes inmobiliarios, según resulte aplicable; respecto de cada venta sujeta a intermediación por parte del Desarrollador o sus Afiliadas, en el entendido, que el 100% de dicha comisión deberá ser pagado en el momento en que se (i) se firme el contrato de opción, de compra-venta, de oferta o documento legal que documente la operación de venta, y (ii) se reciba el pago respectivo por concepto de enganche, siempre y cuando dicho enganche sea no reembolsable en por lo menos una cantidad equivalente a la Comisión de Ventas pagada al Desarrollador.

- Comisión por Arrendamiento: Respecto de arrendamientos sujetos a intermediación por parte del Desarrollador o sus Afiliadas (i) por un plazo menor de, o igual a, 5 años, la cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre la Renta Bruta, más IVA aplicable, por la duración del arrendamiento, y (ii) por un plazo mayor de 5 años, la cantidad que resulte de aplicar 5.0% sobre la Renta Bruta, más IVA aplicable, por los primeros 5 años de la duración del arrendamiento, más la cantidad que resulte de aplicar 3.0% sobre la Renta Bruta, más IVA aplicable, por el resto de la duración del arrendamiento; misma que deberá ser pagada en el momento en que se celebre el arrendamiento respectivo; en el entendido que tratándose de renovaciones a contratos de arrendamientos existentes celebradas con los mismos arrendatarios, el porcentaje señalado en el sub-inciso (i) será de 4.0%, y los porcentajes señalados en el sub-inciso (ii) serán 4.0% y 2.0%, respectivamente.

Las Comisiones por Transacción podrán ser fondeadas a través de Llamadas de Capital, de préstamos incurridos por el Fideicomiso o del uso de cualesquier activos propiedad del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador de tiempo en tiempo.

### **Otros gastos y costos**

Los siguientes costos y gastos del Fideicomiso se pagarán de conformidad con lo siguiente:

#### *Gastos de Emisión*

Todos los gastos legales, contables, de trámites y otras erogaciones relacionadas con el establecimiento y creación del Fideicomiso, así como la promoción y oferta pública de los Certificados, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de



sus respectivos cargos; (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la BMV; (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del título que evidencia los Certificados de la Emisión Inicial; (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo y del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados en la Emisión Inicial; (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial; (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación; (vii) gastos legales incurridos por el Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso; (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; (ix) cualquier gasto y costo incurrido por la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Único de Garantías Mobiliarias; (x) viáticos, costos de impresión y otras cantidades similares, pero excluyendo gastos de entretenimiento; y (xi) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

### *Gastos del Fideicomiso*

Todos los gastos y costos relacionados con la operación del Fideicomiso después de la Fecha de Emisión Inicial y excluyendo los Gastos de Emisión, incluyendo:

- gastos, comisiones y costos de cualesquier abogados externos, contadores u auditores (incluyendo gastos del Auditor Externo y del Contador del Fideicomiso), proveeduría de precios, expertos valuadores, consultores, administradores, custodios, fiduciarios y otros servicios similares prestados por externos, relacionados con el Fideicomiso y sus Inversiones, incluyendo otros gastos y costos relacionados con la valuación de cualquier activo o pasivo del Fideicomiso;
- todos los gastos, comisiones y costos incurridos por el Fideicomiso en relación con la identificación e investigación (incluyendo auditorías), evaluación, estructuración, consumación, tenencia, monitoreo y venta de una Inversión potencial o actual, incluyendo (i) honorarios y comisiones por intermediación, cruce y liquidación, comisiones de bancos de inversión, comisiones pagaderas a bancos, así como comisiones de colocación, sindicación, venta y estructuración; (ii) viáticos (incluyendo costos y gastos de hospedaje, comidas, gastos relacionados con la participación en asociaciones industriales, conferencias o juntas similares con fines de evaluar potenciales oportunidades de Inversión (incluyendo el costo de vuelos no comerciales que serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto que hubiere sido pagado por viajes en clase ejecutiva considerando tarifas comparables de aerolíneas comerciales)); (iii) costos incurridos en relación con la administración del portafolio y riesgos, incluyendo operaciones de cobertura y gastos relacionados; y (d) costos y gastos de entidades a través de las cuales el Fideicomiso invierte, incluyendo, sin limitación, los Vehículos de Inversión;
- cualesquier impuestos (incluyendo IVA), o cualesquier pagos a entidades gubernamentales determinado en contra de Fideicomiso, así como todos los gastos incurridos en relación con auditorías, investigación, negociación o revisión fiscal del Fideicomiso;
- comisiones, gastos y costos incurridos en relación con cualquier auditoría, revisión, investigación o cualquier otro procedimiento llevado a cabo por una autoridad fiscal, o incurridos en relación con cualquier investigación o procedimiento gubernamental, en cada caso que involucre o de cualquier otra forma sea aplicable al Fideicomiso;
- gastos del Comité Técnico y sus sesiones, miembros y observadores (incluyendo costos y gastos de hospedaje, comida y comisiones gastos y costos de cualquier asesor legal u otro que contratado por, o por instrucciones y para el beneficio del Comité Técnico);
- comisiones, gastos y costos relacionados con la celebración de una Asamblea de Tenedores;
- comisiones, gastos y costos incurridos en relación con el cumplimiento legal o regulatorio (incluyendo la parte proporcional de personal interno, con base en las horas trabajadas en los asuntos

relacionados con el Fideicomiso) de disposiciones federales, estatales o locales, así como cualquier otras leyes o regulación aplicable a las actividades del Fideicomiso;

- comisiones, gastos y costos relacionados con la administración del Fideicomiso y sus activos, incluyendo costos y gastos incurridos en relación con las Llamadas de Capital y respecto de las Distribuciones a los Tenedores, actividades relacionadas con la planeación financiera y tesorería, la preparación y presentación de los estados financieros del Fideicomiso, declaraciones fiscales, avisos de Llamadas de Capital y/o de Distribuciones así como otros reportes y notificaciones, y aquellos incurridos respecto de información requerida o solicitada, así como gastos de auditoría relacionados (incluyendo los gastos de cualquier administrador tercero que proporcione servicios administrativos y de contabilidad al Fideicomiso) e incluyendo comisiones, gastos y costos incurridos en relación con el otorgamiento de acceso a dichos reportes e información (incluyendo a través de páginas de internet u otros portales) y gastos operativos, secretariales o de envío relacionados (incluyendo tecnología y otros apoyos administrativos, así como la parte proporcional de compensación y gastos generales);
- principal, intereses, comisiones, gastos, recargos y costos relacionados con préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o a la negociación y establecimiento de líneas de crédito, apoyos de crédito u otros acuerdos de financiamiento y garantía;
- comisiones, gastos y costos relacionados con la implementación de la dilución punitiva para aquellos casos en que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados emitidos en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital;
- comisiones, gastos y costos incurridos en relación con, cualquier modificación total, parcial o adición a, el monitoreo del cumplimiento con, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo y otros Documentos de la Emisión u otros documentos relacionados con el Fideicomiso (incluyendo costos y gastos relacionados con la obtención de consentimientos, dispensas o solicitud de reconocimientos similares, así como la preparación de listas de control y otros documentos similares relacionados con el seguimiento del nivel de cumplimiento);
- comisiones, gastos y costos relacionados con la procuración, desarrollo, implementación o mantenimiento de tecnologías de la información, servicios de datos y servicios recibidos bajo licencia, publicaciones, materiales, equipo y servicios de investigación, software y hardware de computación así como otros equipos electrónicos utilizado en relación con las operaciones, administración e inversiones del Fideicomiso o que de cualquier otro modo fueren utilizadas en la prestación de servicios al Fideicomiso;
- primas y comisiones pagadas por seguros contratados para el beneficio de, o asignados al Fideicomiso (incluyendo coberturas por errores y omisiones de directores y funcionarios o cualquier cobertura similar, así como pólizas que cubran responsabilidad incurrida en relación con las actividades llevadas a cabo por, o en beneficio del Fideicomiso);
- gastos relacionados con cualquier litigio presente o futuro o cualquier otra disputa relacionada con el Fideicomiso o cualquier Inversión presente o potencial (incluyendo gastos incurridos en relación con la investigación, procesamiento, defensa, juicio o convenio extrajudicial relacionado con un litigio) y otros gastos extraordinarios relacionados con el Fideicomiso o dichas Inversiones (incluyendo comisiones, costos y gastos clasificados como gastos extraordinarios), excluyendo, para evitar cualquier duda, cualquier gasto respecto del cual una persona indemnizada no sería elegible a recibir una indemnización conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración;
- comisiones, gastos y costos que deban ser incurridos conforme a, o que estuvieren relacionados con, las obligaciones de indemnización del Fideicomiso establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el Contrato de Desarrollo;
- comisiones, gastos y costos incurridos en relación con la terminación, venta final, liquidación y disolución del Fideicomiso;

- Gastos de Inversiones No Viabiles;
- los honorarios del Representante Común y del Fiduciario;
- los gastos necesarios para mantener el registro y el listado de los Certificados en el RNV y la BMV;
- cualquier gasto incurrido derivado del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso;
- cualquier gasto incurrido por el Fiduciario o el Representante Común, conforme al Contrato de Fideicomiso;
- cualquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico, en su caso;
- cualesquier gastos y costos derivados del mecanismo de Llamadas de Capital y las emisiones adicionales de Certificados conforme a una Emisión Adicional (incluyendo gastos y costos relacionados con la actualización ante la CNBV); y
- cualquier otro gasto y costo incurrido por el Fideicomiso, el Administrador o sus Afiliadas en relación con los negocios u operación del Fideicomiso y sus inversiones,

en el entendido, que el término “Gastos del Fideicomiso” no incluye la Comisión de Administración, las Comisiones por Transacción, las Distribuciones por Desempeño, la Reserva para Gastos de Asesoría o montos pagados en relación con la contratación de asesores independientes con montos de la Reserva para Gastos de Asesoría.

#### *Gastos de Inversiones No Viabiles*

Todas las comisiones y gastos, del Fideicomiso, según se asignen de manera razonable al Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, incurridos (i) en el desarrollo, negociación y estructuración de una posible Inversión que finalmente no se hubiere llevado a cabo, incluyendo, viáticos y gastos incurridos en relación con lo anterior (incluyendo costos y gastos de hospedaje, comidas, gastos relacionados con la participación en asociaciones industriales, conferencias o juntas similares con fines de evaluar potenciales oportunidades de Inversión, desarrollar ideas de Inversión, y para identificar temas y tendencias en industrias, sectores o geografías, incluyendo el costo de vuelos no comerciales que serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta por el monto que hubiere sido pagado por viajes en clase ejecutiva considerando tarifas comparables de aerolíneas comerciales), cualquier depósito o anticipos de efectivo u otros activos que se pierdan en relación con, o montos pagados como penalidad por no consumir, una Inversión que finalmente no sea realizada; y (ii) en relación con auditorías y otras actividades que lleve a cabo el Administrador, sus Afiliadas y sus profesionales de inversión, en relación con sus actividades de inversión, incluyendo la procuración, desarrollo, implementación y mantenimiento de tecnologías de la información, servicios de datos y servicios recibidos bajo licencia, publicaciones, materiales, equipo y servicios de investigación, *software* y *hardware* de computación y equipo electrónico, y la realización de investigación relacionada con información y tendencia de inversiones, industrias, sectores, geografías, mercados relevantes y geopolítica, incluyendo *software* para el análisis de riesgos, en cada caso, incluyendo cualesquier comisiones, costos y gastos análogos a los incluidos en la definición de Gastos del Fideicomiso. En la determinación de los montos de Gastos de Inversiones No Viabiles que serán pagaderos por el Fideicomiso y el Fondo Paralelo que participen conjuntamente en inversiones con el Fideicomiso, el Administrador tomará en cuenta todos aquellos factores que considere apropiados, incluyendo, por ejemplo, el capital comprometido o capital disponible del Fideicomiso y el Fondo Paralelo, el capital invertido históricamente o que esté invertido en inversiones similares, así como el porcentaje de inversiones similares en las que históricamente ha participado el Fideicomiso o el Fondo Paralelo.

## **10. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores**

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

## 11. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, tanto el Fiduciario como cada Vehículo de Inversión se encuentra autorizado y podrá llevar a cabo todas y cada una de las operaciones que se enlistan en el Anexo “G” de dicho contrato (Política de Operaciones con Personas Relacionadas) sin necesidad de aprobación adicional por parte de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá aprobar cualesquier operación con Personas Relacionadas del Fideicomitente, el Administrador, el Desarrollador, el Fondo Paralelo o Ivanhoé que pudieren representar un conflicto de interés y que no se encuentre previstas en la Política de Operaciones con Personas Relacionadas.

Entre las operaciones enlistadas en dicho Anexo “G” se encuentran el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Contrato de Coinversión MIRA, y las operaciones que pudieran realizarse (incluyendo el derecho de opción) con BC Multifamily Company descritas en el Contrato de Fideicomiso.

Para más información por favor refiérase a la Sección “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo — Riesgos Relacionados con la Administración del Fideicomiso y el Administrador — Conflictos de interés con Ivanhoé y Black Creek en su calidad de propietarios indirectos del Administrador y con Ivanhoé como socio (limited partner) del Fondo Paralelo — Como regla general, los Tenedores no tienen derecho de dirigir al Administrador en el ejercicio de la gran mayoría de los derechos del Fideicomiso contemplados en el Contrato de Coinversión Ivanhoé, mientras que Ivanhoé está facultado para causar al Administrador del Fondo Paralelo el ejercicio de los derechos otorgados al mismo como coinversionista y socio (limited partner) del Fondo Paralelo” del presente prospecto.

## 12. Auditor Externo

El Administrador contrató los servicios de Deloitte Touche Tohmatsu para rendir un informe sobre procedimientos convenidos de acuerdo con las Normas para Otros Servicios Relacionados, emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. en relación con ciertas aseveraciones contenidas en el presente prospecto, mismo que se adjunta como Anexo 7. Para mayor información respecto de los honorarios del Auditor Externo derivados del rendimiento de dicho informe, ver apartado “II. LA OFERTA – 4. *Gastos Relacionados con la Emisión*” del presente prospecto.

Asimismo, en términos de la Sección 13.5 del Contrato de Fideicomiso, tan pronto sea posible, el Fideicomiso deberá contratar a Deloitte Touche Tohmatsu como el auditor externo del Fideicomiso; en el entendido, que el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, previa autorización del Comité Técnico como Asunto Reservado. Todos y cada uno de los gastos incurridos por el Fiduciario en relación con la contratación del Auditor Externo (incluyendo, sin limitación el pago de gastos y honorarios del Auditor Externo) serán considerados como Gastos del Fideicomiso, en términos del Fideicomiso.

## **IV. EL ADMINISTRADOR**

### **1. Historia y Desarrollo del Administrador**

MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., es la entidad que actuará como Administrador del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, la cual no cuenta con antecedentes operativos.

## **2. Descripción del Negocio**

### **2.1 Actividades principales**

Las actividades de MIRA Manager, S. de R.L. de C.V., consistirán principalmente en el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones como Administrador bajo los Documentos de la Emisión.

### **2.2 Canales de distribución**

El Administrador no realiza actividad adicional alguna distinta de actuar como Administrador del Fideicomiso.

### **2.3 Patentes, licencias y marcas y otros contratos**

El Administrador no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como administrador del Fideicomiso y, actualmente, el Administrador no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios de ninguna clase. Además, el Administrador no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos.

### **2.4 Clientes principales**

El Administrador no realiza ninguna otra actividad aparte de actuar como Administrador del Fideicomiso y actualmente no tiene clientes.

### **2.5 Legislación aplicable**

El Administrador es una empresa no regulada sujeta al régimen ordinario aplicable para una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable y por lo tanto sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa; el Código de Comercio, la Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

### **2.6 Situación Tributaria**

Conforme a la legislación fiscal aplicable, el Administrador es contribuyente del impuesto sobre la renta y del impuesto al valor agregado.

Ver apartado “II. LA OFERTA - 1. Características de los Valores – 1.40 Régimen Fiscal de los Certificados” del presente prospecto.

### **2.7 Recursos Humanos**

El Administrador no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno para llevar a cabo su actividad como Administrador.

### **2.8 Desempeño Ambiental**

En virtud de que las actividades propias del Administrador no implican un riesgo ambiental, no se cuenta con una política ambiental específica para el Administrador 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.

No obstante lo anterior, el Administrador seguirá las políticas y lineamientos generales en materia ambiental que sean reconocidos por MIRA.

Para mayor información respecto a las potenciales contingencias ambientales que pudieran resultar de las Inversiones, ver apartado apartado “I. INFORMACIÓN GENERAL — 3. Factores de Riesgo” del prospecto.



## 2.9 Información de Mercado

Ver apartado “IV. EL ADMINISTRADOR.- 1. Historia y Desarrollo del Administrador” del presente prospecto.

## 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 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.

## 2.11 Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo con relación a la emisión de los Certificados que se refiere el presente prospecto. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

A la fecha, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

## 2.12 Partes Sociales Representativas del Capital Social

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, cuyo capital social asciende a la cantidad de \$3,000.00 representada por 2 partes sociales.

Al no tener antecedentes operativos, a la fecha del presente no se reportan eventos que hayan modificado el importe de su capital social y el número y clases de partes sociales que lo componen.

Desde la fecha de su constitución, la estructura corporativa del Administrador es la siguiente:

Socios	Partes Sociales	Valor	Porcentaje de participación
MIRA Group, L.P .....	1	\$2,999.00	99%
Serviarroyo, S. de R.L. de C.V. ....	1	\$1.00	1%
<b>Total.</b> ....	<b>2</b>	<b>\$3,000.00</b>	<b>100%</b>

Las principales actividades de MIRA Group L.P. son proporcionar servicios de administración de capital de fondos privados.

Las principales actividades de Serviarroyo, S. de R.L. de C.V. son desarrollar proyectos, llevando a cabo actividades como: obtención de permisos y licencias, conceptualización y diseño, master planning, coordinación de diseño e ingenierías, control de calidad, coordinación de programa, elaboración y control de presupuestos, cobranza y administración de clientes, obtención de servicios (agua, luz, drenaje), negociación y administración de contratistas, elaboración de contratos, cumplimiento legal y fiscal, administración de proyectos, obtención y administración de financiamiento, administración de construcción, comercialización de los proyectos, entre otros.

## 2.13 Información Financiera del Administrador

En virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación sin operaciones previas ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como Administrador en la operación descrita en el presente prospecto, no se incluye información financiera del Administrador.

## 2.14 Otra Información

En atención a las disposiciones de la Circular Única y en virtud de que el Administrador es una entidad de reciente creación al amparo de la legislación mexicana, sin operaciones previas, cuya actividad única y exclusiva es la de actuar como Administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, no se presenta información adicional (incluyendo información operativa o financiera histórica) con relación a (i) los canales de distribución y comercialización del Administrador, (ii) patentes, licencias, marcas y otros contratos, (iii) los principales clientes, (iv) información del mercado, ni (v) dividendos decretados.

### 3. Administradores y Socios

A la fecha del presente prospecto, el Consejo de Gerentes del Administrador está integrado por los miembros que se describen en la siguiente tabla, los cuales fueron nombrados por los socios del Administrador en la escritura constitutiva del Administrador:

Nombre	Cargo
Francisco Javier Barrios Sánchez .....	Presidente
Juan Carlos Ostos Fulda .....	Miembro Propietario

Los miembros del Consejo de Gerentes durarán en su cargo hasta que se les revoquen sus nombramientos por mediante Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Socios.

En términos generales, y sujeto a las restricciones y limitaciones dispuestas en los estatutos sociales del Administrador, el Consejo de Gerentes cuenta con los siguientes poderes y facultades para representar al Administrador:

- Poder general para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aun con las especiales que de acuerdo con la ley requieran poder o clausula especial, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil de la Ciudad de México y de su correlativo en los Códigos Civiles de los demás Estados de la República Mexicana y del Código Civil Federal.
- Poder general para actos de administración en los términos del párrafo segundo del mismo artículo.
- Poder general para actos de dominio de acuerdo con el párrafo tercero del mismo artículo.
- Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito en los términos del artículo noveno de la LGTOC.
- Facultades de representación patronal conforme y para los efectos de los artículos once, treinta y seis, cuarenta y siete, ciento treinta y cuatro, fracción tercera, quinientos veintitrés, seiscientos noventa y dos, fracciones primera, segunda y tercera, setecientos ochenta y seis, ochocientos setenta y ocho, ochocientos ochenta, ochocientos ochenta y dos y ochocientos ochenta y cuatro de la Ley Federal del Trabajo.
- Poder para actos cambiarios, para suscribir, endosar, avalar y en general negociar títulos de crédito, en los términos de los artículos nueve y ochenta y cinco de la LGTOC.
- Poder general bancario para realizar a nombre de la sociedad todo tipo de gestiones y operaciones bancarias, abrir, administrar y cancelar todo tipo de cuentas y operaciones bancarias.
- Facultad para designar al director general, a los gerentes, sub-gerentes y demás factores o empleados del Administrador.
- Poder para que, dentro de las facultades antes conferidas, otorgue toda clase de poderes, sean generales o especiales y revoque unos y otros.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, entre cualquier consejero o directivo relevante del Administrador.

Los consejeros del Administrador no cuentan con prestaciones o compensaciones adicionales por el desempeño de su cargo como consejeros. Asimismo, el Administrador no cuenta con programas o convenios en beneficio a los miembros del Consejo de Gerentes, directivos relevantes o empleados, que le permitan participar en su capital social.

## **4. Estatutos Sociales y Otros Convenios**

A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Administrador:

El Administrador se constituyó mediante escritura pública número 76,704 de fecha 25 de febrero de 2016, otorgada ante la fe del licenciado Ángel Gilberto Adame López, titular de la notaría pública número 233 de la Ciudad de México.

### **Objeto Social**

El objeto social del Administrador, consiste principalmente en la contratación y prestación de todo tipo de servicios incluyendo los de naturaleza administrativa para la administración de bienes inmuebles ubicados en territorio nacional y/o en el extranjero.

Para llevar a cabo su objeto social, el Administrador podrá realizar los actos, contratos, u operaciones necesarias o recomendables para el desarrollo del objeto.

### **Del Capital Social y las Partes Sociales**

El capital social mínimo del Administrador es la cantidad de tres mil pesos, moneda nacional, máximo ilimitado, el cual será suscrito como máximo por cincuenta socios.

Cuando un socio realice una nueva aportación o adquiera la totalidad o una fracción de la parte social de un coasociado se aumentara en la cantidad respectiva el valor de su parte social en la serie que corresponda de la sociedad. La asamblea de socios que autorice el incremento del capital social determinara las características y condiciones de dicho incremento y de las partes sociales que habrán de emitirse.

El capital social podrá ser aumentado o disminuido por resolución de la asamblea general extraordinaria de socios, salvo en los casos de incremento o disminución en la parte variable del capital social, mismos que podrán llevarse a cabo mediante resolución de la asamblea general ordinaria de socios. En caso de aumento de capital, los socios tendrán, en proporción al valor de su parte social, el derecho del tanto para suscribir el incremento propuesto.

Dicho derecho del tanto deberá ejercitarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la resolución que apruebe el aumento de capital social y en su caso a la admisión eventual de un nuevo socio. Sin embargo, si al tiempo de votar se encontrara reunida la totalidad del capital social, ya sea de manera personal o representado el total de capital social a través de una carta poder, dicho termino comenzara a partir del día en que se reunió la asamblea y a los socios se les tendrá como notificados de la resolución aprobando dicho aumento de capital social.

En caso de que algún socio desee transferir o enajenar su parte social, requerirá del consentimiento unánime de los socios, quienes en todo caso gozaran del derecho del tanto para adquirir dicha parte social. Asimismo, en caso de ingreso de un nuevo socio, mediante adquisición de partes sociales previamente emitidas o por suscripción de un nuevo aumento del capital social, su admisión quedara condicionada al consentimiento unánime de los socios en los términos de los estatutos sociales y de las disposiciones aplicables del a Ley General de Sociedades Mercantiles.

En caso de disminución se aplicara esta proporcionalmente sobre el valor de todas las partes sociales y la asamblea fijara las normas de prorrateo de la amortización y fecha en que las amortizaciones deban surtir efecto, lo anterior siempre observando lo establecido por los artículos sesenta y uno y sesenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

En caso de que se lleve a cabo la amortización de partes sociales con utilidades liquidas, la asamblea que lo acuerde podrá además acordar la emisión de partes sociales de goce, las cuales tendrán los derechos patrimoniales y corporativos que se acuerden en dicha asamblea. No podrá decretarse un nuevo aumento de capital sin que las partes sociales que representen el anteriormente acordado estén totalmente suscritas y pagadas.

### **De la Asamblea de Socios**

La asamblea general de socios legalmente instalada es el órgano supremo de la sociedad y sus decisiones obligan aun a los ausentes y disidentes.

Las asambleas de socios serán generales ordinarias y extraordinarias. Todas serán ordinarias, incluyendo las de aumento o disminución del capital social en su parte variable. Las asambleas que se reúnan para tratar cualquiera de los siguientes asuntos, serán extraordinarias:

- Incremento o reducción de aportaciones del capital fijo de los socios;
- Admisión de nuevos socios;
- Transmisión de partes sociales;
- Reforma a los estatutos sociales de la sociedad;
- Fusión, escisión o transformación de la sociedad;
- Disolución anticipada de la sociedad; y
- Cualquier otro asunto que requiera una asamblea general extraordinaria de acuerdo con las disposiciones de los estatutos sociales.

Podrán adoptarse resoluciones por consentimiento unánime sin necesidad de una asamblea general de socios siempre y cuando todos los términos y condiciones indicados en el artículo ochenta y dos de la Ley General de Sociedades Mercantiles sean cumplidos. La asamblea general anual ordinaria de socios se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses a la clausura del ejercicio social y se ocupará, además de los asuntos incluidos en el orden del día, de los siguientes:

- Discutir, aprobar o modificar el informe de los Gerentes y el presupuesto anual de gastos, inversiones y erogaciones propuesto para el ejercicio que corresponda, tomando en cuenta el informe de los miembros del consejo de vigilancia;
- Nombrar y confirmar y/o remover a los miembros de los Consejos de Gerentes y de Vigilancia; y
- Determinar los emolumentos correspondientes a dichos miembros.

Para que una asamblea general ordinaria de socios que se celebre en virtud de primera convocatoria sea válida, será necesario que en ellas este representado por lo menos el cincuenta y uno por ciento del capital social y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por el voto favorable de los socios que representen la mayoría del capital social salvo que los estatutos requieran de un porcentaje más alto para casos específicos.

Para que las asambleas generales extraordinarias de socios reunidas en virtud de primera convocatoria sean válidas, será necesario que en ellas este representado por lo menos el setenta y cinco por ciento del capital social y que las resoluciones se tomen por el voto favorable de los socios que representen cuando menos la mitad del capital social de la sociedad salvo que los estatutos requieran de un porcentaje más alto para casos específicos.

Si las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de socios no pudieran reunirse en la fecha señalada en la primera convocatoria, se efectuará una segunda o subsecuente convocatoria y las asambleas decidirán sobre los puntos contenidos en el orden del día siempre y cuando los requisitos de quorum y votación establecidos para la primera convocatoria se observen para esta segunda o subsecuente.

### **De la Administración**

La administración de la sociedad estará a cargo de un Gerente Único o de un Consejo de Gerentes.

El Gerente Único o los miembros del Consejo de Gerentes podrán ser o no socios de la sociedad y una vez nombrados, continuaran en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. El Gerente Único o los miembros del Consejo de Gerentes recibirán las remuneraciones, si las hubiere, mismas que determinara la asamblea general ordinaria de socios. Los gerentes podrán ser nombrados o removidos en cualquier tiempo mediante una asamblea general ordinaria o extraordinaria de socios.

En caso de haberse nombrado un Consejo de Gerentes, los gerentes celebraran sus sesiones en el domicilio social salvo que se designe otro lugar por resolución de la mayoría. Las resoluciones de los gerentes serán válidas cuando se adopten por la mayoría de ellos. En caso de empate, el Presidente del Consejo de Gerentes decidirá con voto de calidad. De cada sesión se levantará un acto que será firmada por el Presidente y otro gerente y será asentada en el libro que al efecto se lleve. Si el Presidente del Consejo de Gerentes no asiste a la sesión, esta será presidida por cualquier otro gerente.

Al efecto de poder establecer el presupuesto anual de gastos, inversiones y erogaciones, el Gerente Único o el Consejo de Gerentes deberán recibir de los funcionarios de la sociedad, la documentación, presupuestos y demás documentación idónea al efecto de poder determinar las condiciones económicas y financieras de la sociedad y sus presupuestos. Los socios de la sociedad deberán en su oportunidad tomar las resoluciones que en la esfera de su competencia les corresponda.

En caso de existir un Consejo de Gerentes, cualquier tipo de resolución que requiera de la intervención de los gerentes, podrán llevarse a cabo sin necesidad de una junta de gerentes siempre y cuando todos los gerentes formalicen por escrito y en forma unánime la resolución a que ha llegado. Siempre que exista la necesidad de notificar en forma previa para la reunión de los gerentes, en los términos de los estatutos o la Ley General de Sociedades Mercantiles, se entenderá que los gerentes renuncian a la necesidad de quedar notificados de la convocatoria si así lo manifiestan por escrito, antes o después de formalizar su acuerdo por escrito, lo cual equivaldrá a que dichos gerentes fueron debidamente convocados para la toma de decisiones.

## **5. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés**

A esta fecha el Fideicomitente no ha celebrado operaciones con partes relacionadas o que pudieran representar un conflicto de interés, salvo por el Contrato de Administración, el Contrato de Desarrollo, el Contrato de Coinversión Ivanhoé, el Contrato de Coinversión MIRA y las operaciones que pudieran realizarse (incluyendo el derecho de opción) con BC Multifamily Company descritas en el Contrato de Fideicomiso.

Favor de referirse a la sección “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 9. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés*” del Prospecto.

## V. MIRA (ADMINISTRADOR Y FIDEICOMITENTE)

Esta sección incluye cierta información histórica relativa a las inversiones realizadas por MIRA, así como ciertas proyecciones, estimaciones futuras y otros datos basados en supuestos de naturaleza incierta y contingente. Aun cuándo creemos que dichos supuestos son razonables, su naturaleza es subjetiva y los mismos se podrían ver afectados adversamente por múltiples factores, incluyendo movimientos en el tipo de cambio, tasas de interés, actividad económica, condiciones de mercado, entre otros. Los resultados pasados no son y no podrán ser tomados como una predicción o proyección de resultados futuros. Como en cualquier otra inversión similar, no se puede garantizar ni se garantiza que se obtendrá rendimiento alguno o que los rendimientos estarán dentro de algún rango esperado, puesto que la existencia, y en su caso, magnitud, de tales rendimientos, están sujetas a múltiples riesgos. La información que se presenta a continuación se proporciona únicamente para efectos ilustrativos. Entre otras cosas, dicha información no se proporciona para inducir a los inversionistas a considerar que se alcanzará rendimiento alguno. No existe garantía o certeza, por ningún concepto y de ninguna naturaleza, que el Fideicomiso o los vehículos descritos en esta sección, o cualquiera de las inversiones que éstos realicen, generará rendimiento alguno, o rendimientos dentro del rango descrito, o que no sufrirá pérdidas. Es posible que los Tenedores no obtengan rendimiento alguno e, incluso pierdan parte o la totalidad de su inversión. Ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Desarrollador, ni cualesquiera de sus directores, consejeros, afiliadas o subsidiarias garantizan o aseguran la existencia de cualesquiera rendimientos al amparo del Fideicomiso. En la medida permitida por la ley aplicable, el Administrador, el Intermediario Colocador, el Desarrollador, sus directores, consejeros, afiliadas y subsidiarias quedan liberados de toda responsabilidad en relación con dicha información.

### **Antecedente MIRA**

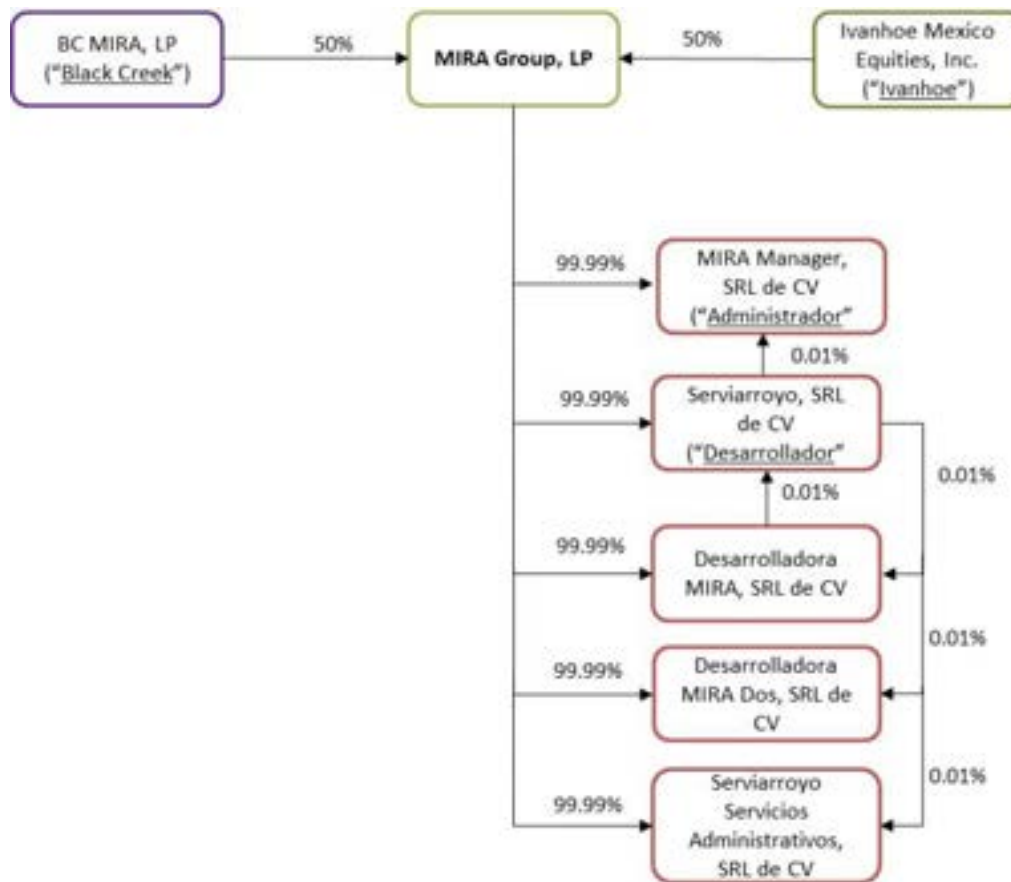
MIRA es una plataforma de inversión y desarrollo de bienes raíces que integra activos urbanos de bienes raíces en México. Fue fundada en 2007 por Black Creek Group, una compañía de bienes raíces basada en Denver, Estados Unidos.

En 2014, Ivanhoé adquirió el 50% de MIRA. Ivanhoé invierte en propiedades y sociedades de alta calidad ubicadas en ciudades claves a escala mundial. Lo hace con prudencia y una visión de largo plazo, para generar rentabilidad óptima adaptada al riesgo. Al 31 de diciembre de 2015, sus activos sumaban más de 55 mil millones de dólares canadienses y estaban compuestos principalmente de centros comerciales, edificios de oficinas, complejos residenciales e instalaciones de logística. Ivanhoé Cambridge Inc. es una subsidiaria inmobiliaria de la *Caisse de Dépôt et Placement du Québec*. MIRA es la primera inversión del grupo en usos mixtos en México.

Black Creek Group es una firma de capital privado que se enfoca en invertir y administrar plataformas inmobiliarias y de infraestructura en México y en Estados Unidos. Su portafolio se compone de activos comerciales, residenciales e industriales. Cuenta con más de EU\$8,000 millones en activos y 18 años de experiencia en México a través de cinco plataformas: MIRA, MRP, CPA, Infraestructura Institucional y Gran Ciudad Group, L.P.



A continuación incluimos un cuadro que refleja la estructura corporativa de MIRA:



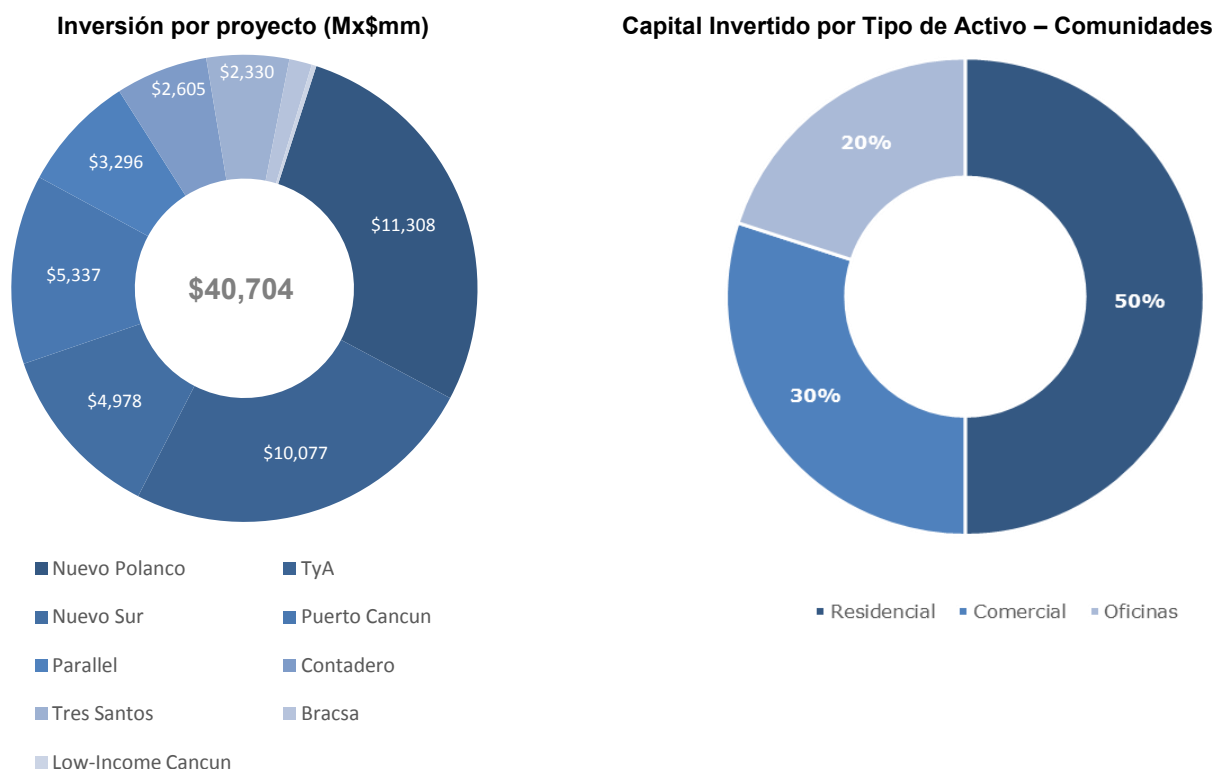
En la actualidad, MIRA está enfocada en el desarrollo de comunidades urbanas de usos mixtos, destinadas principalmente a la creciente población de clase media de México. Los proyectos incluyen comunidades con componentes residenciales, de oficinas y de centros comerciales. Para poder llevar a cabo estos proyectos, la compañía cuenta con una rigurosa disciplina de inversión, una estructura organizacional verticalmente integrada en todas las etapas de desarrollo (originación, desarrollo, construcción, ventas, arrendamientos, y operación), plena transparencia y orientación a resultados. La estrategia corporativa de MIRA está basada en el análisis profundo del mercado y del cliente, enfocada en entender la demanda en los diferentes mercados y las necesidades del cliente.

La creación de comunidades urbanas de usos mixtos es impulsada por la idea que las comunidades modernas deben favorecer el crecimiento individual y familiar, fomentar el balance en la vida diaria, la conciencia social y generar un sentido de pertenencia. MIRA se enfoca en desarrollar proyectos de transformación del entorno que se conviertan en inversiones sostenibles, creando centros de ciudad y comunidades en donde se originen ambientes donde se vive, trabaja, compra, y se encuentran lugares de esparcimiento. MIRA y sus comunidades cuentan con la escala necesaria para lograr una ventaja competitiva sustentable frente a sus competidores. Esta ventaja se logra mediante la mejora de la calidad de vida de los residentes y otros usuarios de las comunidades desarrolladas por el grupo, ofreciendo mejor conectividad, seguridad, espacios abiertos, accesibilidad a servicios y otras amenidades. De igual forma, los proyectos de MIRA están localizados en lugares muy favorables para sus habitantes, con ubicaciones cercanas a centros de trabajo y con acceso a medios de transporte, medios de comunicación, servicios públicos e infraestructura.

## MIRA en la actualidad

MIRA cuenta con más de ocho años de experiencia y más de 145 años de experiencia conjunta de sus principales directivos en bienes raíces, EU\$713 millones de capital recaudado de inversionistas institucionales y más de \$8,000<sup>9</sup> millones de capital invertidos o comprometidos para inversión en 20 proyectos en 8 Estados de la república mexicana. MIRA se ha convertido en un líder en México dentro de la industria de administración de capital institucional, especialmente en inversiones en bienes raíces enfocadas al desarrollo de comunidades de usos mixtos con componentes residenciales, comerciales y de oficinas. Desde su fundación, MIRA ha levantado dos fondos de capital institucional, el primero en 2008 de EU\$513 millones (con fondos de pensión extranjeros, fondos soberanos, fondos de universidades privadas, entre otros) y el segundo, en el 2014 de EU\$200 millones (Ivanhoé).

Los proyectos con los que actualmente cuenta la compañía representan inversiones<sup>10</sup> estimadas por más de \$40,000 millones con un inventario total planeado de 8,500 unidades residenciales<sup>11</sup>, 93,000 metros cuadrados de espacio comercial, y 153,000 metros cuadrados de oficinas<sup>12</sup>. Adicionalmente, MIRA tiene dos sociedades con desarrolladores mexicanos líderes en sus mercados con 11 proyectos en desarrollo equivalentes a 14,700 unidades de inventario residencial.



**Notas:** Inversión por proyecto Incluye capital, reinversión de utilidades retenidas y deuda; Capital Invertido por Tipo de Activo Incluye capital invertido en comunidades: Nuevo Sur, Puerto Cancún, Parallel, Nuevo Polanco, Contadero.

La siguiente gráfica resume los eventos más importantes de MIRA, incluyendo recaudación de capital y el capital comprometido en los diferentes proyectos del grupo:

<sup>9</sup> Información al 30 de junio del 2016.

<sup>10</sup> Incluye capital, deuda y utilidades retenidas.

<sup>11</sup> Incluye proyectos que actualmente se encuentran en fase de planeación o tierra con derecho para ser desarrollada por MIRA.

<sup>12</sup> Incluye *Gross Leasable Area* (GLA) en venta de parcelas de oficinas.



### Desarrollador y operador verticalmente integrado

MIRA es un desarrollador y operador verticalmente integrado, con un equipo consolidado de más de 250 personas encargadas exclusivamente de la gestión de los proyectos. El equipo participa directamente en todas las etapas de la vida de un activo de bienes raíces: originación de los proyectos, adquisición de tierra, plan maestro y pre-desarrollo, desarrollo, administración de construcción, comercialización, operación y administración de activos, y venta de activos.

Como parte de su visión de negocio, MIRA considera que el buen desempeño histórico del grupo está directamente ligado a la fuerte disciplina e institucionalización de sus procesos operativos, así como a la búsqueda continua e implementación de las mejores prácticas en la industria. Actualmente, MIRA cuenta con más de 45 políticas que rigen la operación y los procesos de todas las áreas del grupo; incluyendo áreas y procesos tan diversos como contabilidad, subastas de obra, operación de activos productivos, comisiones de ventas, presupuestos, recursos humanos. Un claro ejemplo de la disciplina bajo la cual se rige MIRA es que todos los empleados y partes relacionadas, incluyendo consultores y proveedores de servicios, se rigen por la Ley FCPA (*Foreign Corrupt Practice Act*), la cual es considerada una de las mejores prácticas anticorrupción del mundo. Así mismo, MIRA ha adoptado las mejores prácticas internacionales de la industria de bienes raíces. Para lograrlo, el grupo ha trabajado durante más de 2 años con Navigant Consulting Group ("Navigant"), compañía basada en Nueva York, considerado como uno de los mejores consultores especializados en la industria de bienes raíces. El trabajo con Navigant ha incluido la implementación de mejoras operativas, estructuras organizacionales y herramientas de gestión, control y reporte.

La estructura, enfoque en la industria, la sofisticación de los análisis de los proyectos potenciales y la experiencia de MIRA en comunidades de usos mixtos diferencian al grupo del resto de vehículos de inversión existentes en el mercado de bienes raíces en México.

	MIRA CERPI	Otros CKDs Bienes Raíces	FIBRA5
Administración de Activos	●	●	●
Servicios Integrados <sup>(1)</sup>	●	●	●
Evita el Doble Promote	●	●	●
Reduce volatilidad / correlación con mercados públicos	●	●	●
Experiencia en la industria / multi-activos	●	●	●
Enfoque en la industria	●	●	●
Desarrollo de Usos Mixtos y Residencial	●	●	○
Co-Inversionista Institucional <sup>(2)</sup>	●	○	○
Acceso a financiamiento y costo de deuda bajo	●	●	●

 Cumple Criterio Completamente
  No Cumple Criterio

1. Origenación, Desarrollo, Administración de Construcción, Comercialización y Operación.

2. Participación de Ivanhoe Cambridge como co-inversionista está sujeta a definición y en su caso aprobación de términos y condiciones por parte de Ivanhoe Cambridge y MIRA.

## Ventajas competitivas de MIRA

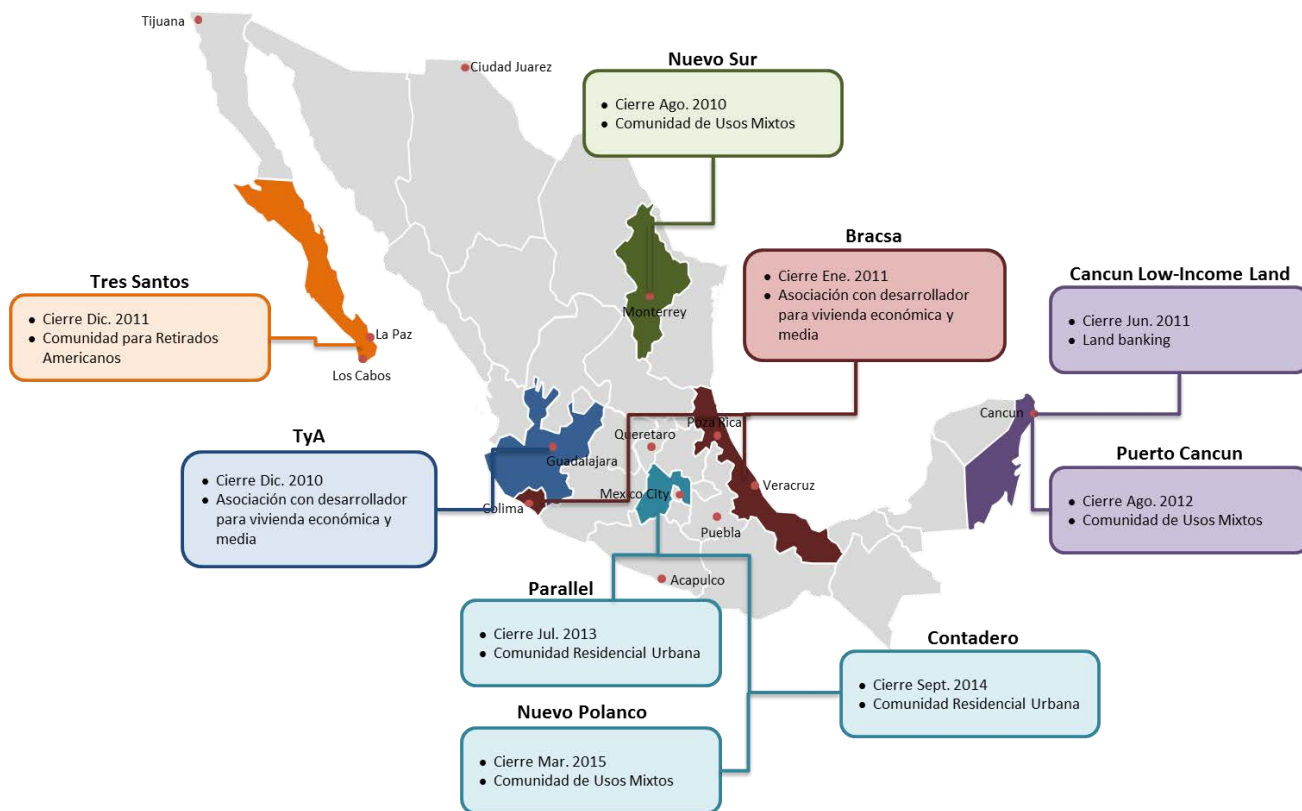
### 1. Manejo de Capital Institucional

Una de las principales fortalezas de MIRA es su capacidad de levantar y administrar capital institucional. En el 2008 levantó EU\$513 millones de cinco inversionistas institucionales para su Fondo 1 en el cual, a la fecha, se han comprometido EU\$402 millones en los proyectos de Nuevo Sur, Puerto Cancún, Tres Santos, Parallel, Tierra y Armonia, Bracsa y Low Income Cancún. En el 2014, MIRA levantó su Fondo 2 por un total de EU\$200 millones de Ivanhoe Cambridge, el cual está totalmente comprometido en los proyectos de Contadero y Nuevo Polanco. De forma combinada MIRA ha levantado capital institucional por un monto de total de EU\$713 millones.

### 2. Sólida Trayectoria<sup>13</sup>

MIRA cuenta con una sólida trayectoria desarrollando proyectos en el mercado inmobiliario mexicano desde su inicio de operaciones; su portafolio está diversificado geográficamente de la siguiente manera:

<sup>13</sup> Nota: Información al 30 de junio del 2016.



### Fondo 1

**Nuevo Sur** - Comunidad de usos mixtos ubicada en Monterrey, Nuevo León; enfocada al segmento residencial. Cuenta con un componente residencial, centro comercial, oficinas y vivienda en renta.

- Inversión esperada: EU\$110 millones.
- Inventario residencial planeado total: 2,705 unidades.
- Inventario residencial vendido: 714 unidades.
- Inventario residencial para renta: 204 unidades. 88% rentado.
- Área comercial planeada: 33,987 m<sup>2</sup> GLA. 96% rentado.
- Inventario de lotes para oficinas: 60,000 m<sup>2</sup> GLA. (30,000 m<sup>2</sup> GLA vendidos).
- Capacidad hotelera: 138 habitaciones (vendido a City Express).

**Puerto Cancún** - Comunidad de usos mixtos de gran escala ubicada en Cancún, Quintana Roo. El proyecto cuenta con una unidad de negocio enfocada a la venta de lotes residenciales de segmento alto y otra para el segmento medio, principalmente enfocado en el mercado local. Adicional a esto contará con departamentos y *town homes* residenciales así como un *town center* que consistirá en una marina con acceso a mar abierto y con un centro comercial de más de 45,000 m<sup>2</sup> GLA.

- Inversión esperada: EU\$105 millones.
- Inventario residencial planeado total: 2,100 unidades.
- Inventario residencial vendido: 299 unidades.
- Área comercial planeada: 45,000 m<sup>2</sup> GLA, 43% rentado, apertura estimada en primer trimestre del 2017.
- Área comercial para vender: 40,000 m<sup>2</sup> de terrenos para uso comercial de los cuales 6,459 m<sup>2</sup> se encuentran ya vendidos.
- Capacidad hotelera: 650 habitaciones (vendido a un grupo hotelero como terreno).

*Tres Santos* - Comunidad ubicada en Todos Santos, Baja California. El proyecto está enfocado a segundas casa para retirados estadounidenses - canadienses, y contará con hoteles, áreas comerciales y restaurantes.

- Inversión esperada EU\$76 millones.
- Centro de investigación y enseñanza Colorado State University (CSU) Campus Todos Santos: es el primer centro internacional de investigación de CSU y abrió sus puertas en abril del 2015.
- Hotel de 32 llaves, apertura estimada cuarto trimestre del 2016.

*Parallel* - Comunidad residencial urbana, enfocada al segmento medio, en la zona metropolitana de la Ciudad de México. La propiedad está ubicada en Cuautitlán, Estado de México, a 25 minutos del centro de la ciudad utilizando el tren suburbano.

- Inversión esperada: EU\$25 millones.
- Inventario residencial planeado total: 2,018 unidades.

### Joint Ventures

*Tierra y Armonía*® - Asociación con desarrolladora líder del mercado de nivel medio en Guadalajara, Jalisco. La asociación es líder en el sector de vivienda de clase media con 20% de la participación de mercado.

- Inversión esperada: EU\$45 millones.
- Inventario residencial planeado total: 15,721 unidades.
- Inventario residencial vendido: 8,888 unidades.

*Bracsa* - Asociación con desarrollador líder en Veracruz, enfocada a vivienda de segmento medio y bajo.

- Inversión esperada: EU\$10 millones.
- Inventario residencial planeado total: 1,197 unidades.
- Inventario residencial vendido: 554 unidades.

*Cancún Low Income* – Propiedad ubicada en Cancún, Quintana Roo, dentro de en una zona de vivienda de segmento bajo.

- Inversión esperada: EU\$12 millones.
- 746,627 m<sup>2</sup> de tierra; 203,532 m<sup>2</sup> vendidos.

### Fondo 2

*Contadero* – Proyecto enfocado al segmento residencial, ubicado en Cuajimalpa, Ciudad de México. La propiedad está ubicada en una zona residencial y cercana a servicios, a 10 minutos de la zona de Santa Fe.

- Inversión esperada: \$506 millones.
- Inventario residencial planeado total: 680 unidades.

*Nuevo Polanco* - Comunidad de usos mixtos- residencial, comercial y oficinas. Ubicada en el último pedazo de tierra con potencial de desarrollo urbano de gran escala en la colonia Ampliación Granada.

- Inversión esperada: \$2,666 millones.
- Inventario residencial planeado total: 1,400 unidades.
- Área comercial planeada: 10,000 m<sup>2</sup> de GLA.
- Inventario de lotes para oficinas: 91,800 m<sup>2</sup> de GLA.

Proyecto	Descripción	Inventario Residencial Planeado	Mercado Residencial Objetivo	GLA Centro Comercial (m² GLA)	GLA Oficinas (m² GLA)	Hotel (llaves) <sup>(2)</sup>	Monto Estimado de Inversión de Capital (EU\$ mm) <sup>(3)</sup>
Nuevo Sur	Comunidad Usos Mixtos	2,700	Medio	35,000	60,000 <sup>(2)</sup>	145	\$110
Puerto Cancun	Comunidad Usos Mixtos	2,000	Medio/Alto	45,000	N/A	600	\$105
Parallel	Comunidad Residencial Urbana	2,000	Económico /Medio	N/A	N/A	N/A	\$25
<b>SUB-TOTAL Fondo 1</b>		<b>6,700</b>		<b>80,000</b>	<b>60,000</b>	<b>745</b>	<b>\$240</b>
Contadero	Comunidad Residencial Urbana	680	Medio	N/A	N/A	N/A	\$29
Nuevo Polanco	Comunidad Usos Mixtos	1,400	Medio/Alto	10,000	91,800	N/A	\$152
<b>SUB- TOTAL Fondo 2</b>		<b>2,080</b>		<b>10,000</b>	<b>91,800</b>	<b>0</b>	<b>\$181</b>
<b>SUB-TOTAL COMUNIDADES</b>		<b>8,780</b>		<b>90,000</b>	<b>152,800</b>	<b>745</b>	<b>\$421</b>
Tres Santos	Comunidad para Retirados Americanos	1,750	Segundas Casas	3,000	N/A	32	\$65
TyA	Asociación JV	13,500	Económico /Medio	N/A	N/A	N/A	\$45
Brasca	Asociación JV	1,200	Económico	N/A	N/A	N/A	\$10
Cancun Low Income	Reserva de Tierra	5,900	Económico	N/A	N/A	N/A	\$12
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>22,350</b>		<b>3,000</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>\$132</b>
<b>TOTAL MIRA</b>		<b>31,130</b>		<b>93,000</b>	<b>152,800</b>	<b>777</b>	<b>\$553</b>

1. Incluye venta de parcelas holeras.

2. Excluye inversión de utilidades retenidas, deuda de construcción y financiamiento permanente en activos comerciales.

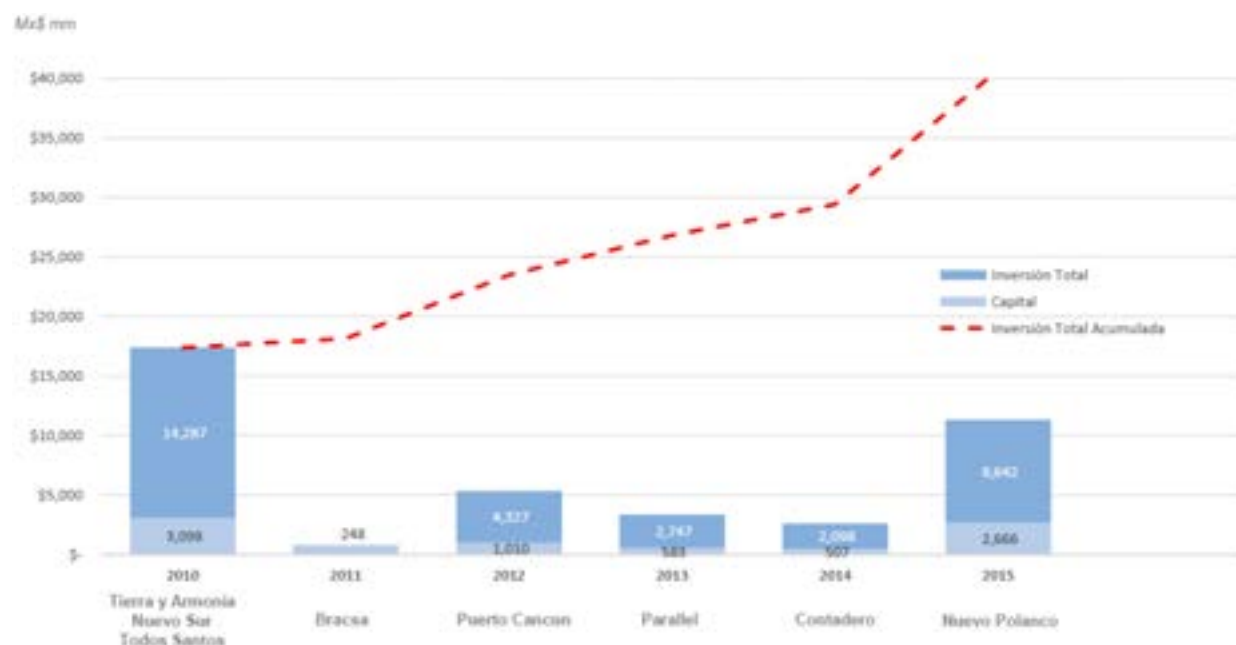
3. Venta de parcelas de oficinas.

### 3. Capacidad para Invertir Capital / Pipeline de Proyectos

MIRA ha comprometido más de \$8,000 millones de capital de 2010 a la fecha, aproximadamente \$1,600 millones por año; en activos con un valor estimado de \$40,704 millones<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> Nota: Incluye capital, deuda y utilidades retenidas.





Fuente: MIRA.

Adicional al capital ya comprometido para inversión, MIRA tiene un pipeline extenso de posibles inversiones, de las cuales actualmente se tienen doce proyectos con posibilidades medias/altas de concretarse. Dichos proyectos representan oportunidades de inversión por aproximadamente:

- Capital requerido: aproximadamente \$7,335 millones.
- Residencial: aproximadamente 4,546 unidades.
- Comercial: aproximadamente 193,600 m<sup>2</sup>.
- Oficinas: aproximadamente 141,000 m<sup>2</sup>.

El detalle del pipeline de proyectos se muestra en la siguiente tabla:

Proyecto	Descripción	Fecha Esperada de Cierre	Extensión de Tierra	Inventario Residencial Planeado (unidades)	Centro Comercial (m <sup>2</sup> GLA)	Oficinas (m <sup>2</sup> GLA)	Monto Estimado de Inversión de Capital (Mx\$)	Ratario Esperado <sup>1</sup>	Múltiplo Esperado <sup>2</sup>
Ciudad de México - Sur 1	Centro Comercial	1Q 2017	8,700 m <sup>2</sup>	N/A	12,500 m <sup>2</sup>	N/A	400 mm	17% - 19%	2.0x - 2.2x
Ciudad de México - Sur 2	Comunidad Usos Mixtos	4Q 2016	30,000 m <sup>2</sup>	740	40,000 m <sup>2</sup>	N/A	1,100 mm	19% - 21%	2.3x - 2.5x
Ciudad de México - Sur 3	Comunidad Usos Mixtos	4Q 2016	70,000 m <sup>2</sup>	900	25,000 m <sup>2</sup>	N/A	700 mm	18% - 19%	2.4x - 2.6x
Ciudad de México - Poniente 1	Comunidad Usos Mixtos	1Q 2017	14,000 m <sup>2</sup>	280	7,000 m <sup>2</sup>	25,000 m <sup>2</sup>	1,000 mm	17% - 19%	2.3x - 2.5x
Ciudad de México - Norte	Comunidad Usos Mixtos	2Q 2017	120,000 m <sup>2</sup>	1800	40,000 m <sup>2</sup>	40,000 m <sup>2</sup>	1,800 mm	17% - 19%	2.7x - 3.0x
Ciudad de México - Centro 1	Comunidad Usos Mixtos	1Q 2017	18,000 m <sup>2</sup>	N/A	22,500 m <sup>2</sup>	N/A	Por Definir	Por Definir	Por Definir
Ciudad de México - Centro 2	Centro Comercial	2Q 2017	11,000 m <sup>2</sup>	N/A	15,000 m <sup>2</sup>	N/A	400 mm	18% - 19%	2.1x - 2.3x
Guadalupe - 1	Comunidad Usos Mixtos	1Q 2017	15,000 m <sup>2</sup>	326	13,600 m <sup>2</sup>	21,000 m <sup>2</sup>	1,125 mm	18% - 20%	2.3x - 2.4x
Guadalupe - 2	Comunidad Usos Mixtos	1Q 2017	30,000 m <sup>2</sup>	500	7,500 m <sup>2</sup>	25,000 m <sup>2</sup>	800 mm	18% - 21%	1.9x - 2.1x

**Notas 1, 2:** Retorno o múltiplo esperado en pesos para la Inversión, antes de (i) Distribución de Desempeño, (ii) Comisión de Administración, e (iii) impuestos; asumiendo que cada Activo Generador de Ingresos es vendido dentro de un plazo de 12 meses posterior a la terminación de dicho Activo Generador de Ingresos.

#### 4. Experiencia en Usos Mixtos y Desarrollo Residencial



MIRA cuenta con amplia experiencia en creación de valor sostenible probado con sus proyectos de comunidades urbanas de usos mixtos existentes: Parques Polanco<sup>15</sup>; Nuevo Sur; Puerto Cancún. Los proyectos del grupo representan más de \$40,704 millones en activos, 8,580 viviendas en desarrollo, 1.4 millones de m<sup>2</sup> de suelo urbano y más de 250,000 m<sup>2</sup> de espacios comerciales y de oficinas en desarrollo.

## 5. Socios Estratégicos

MIRA tiene como socios a Ivanhoé Cambridge y Black Creek Group, dos de los jugadores más relevantes en el sector de bienes raíces a nivel internacional.

Ivanhoé Cambridge invierte en propiedades y sociedades de alta calidad ubicadas en ciudades claves a escala mundial. Lo hace con prudencia y una visión de largo plazo, para generar rentabilidad óptima adaptada al riesgo. Al 31 de diciembre de 2015, sus activos sumaban más de 55 mil millones de dólares canadienses y estaban compuestos principalmente de centros comerciales, edificios de oficinas, complejos residenciales e instalaciones de logística. Ivanhoé Cambridge es una subsidiaria inmobiliaria de la *Caisse de Dépôt et Placement du Québec*. MIRA es la primera inversión del grupo en usos mixtos en México.

Black Creek Group es una firma de capital privado que se enfoca en invertir y administrar plataformas inmobiliarias y de infraestructura en México y en Estados Unidos. Su portafolio se compone de activos comerciales, residenciales e industriales. Cuenta con más de EU\$8,000 millones en activos y 18 años de experiencia en México a través de cinco plataformas: MIRA, MRP, CPA, Infraestructura Institucional y Gran Ciudad Group, L.P.

## 6. Acceso a Mercados de Deuda y Capital

MIRA cuenta con amplia experiencia levantando deuda y capital con socios institucionales especializados en la industria. A 30 de junio 2016, la compañía había cerrado \$4,719 millones de deuda a tasas altamente competitivas. De igual forma, MIRA cuenta con una estrategia sofisticada en la estructuración legal de sus inversiones y de los créditos obtenidos con instituciones financieras, esto con la finalidad de aislar riesgos entre vehículos de inversión, proyectos y fases de los proyectos.

## 7. Servicios y Procesos Integrados

MIRA es un desarrollador y operador verticalmente integrado, con un equipo consolidado de más de 250 personas encargadas exclusivamente a la gestión de los proyectos. El equipo participa directamente en todas las etapas de la vida de un activo de bienes raíces: originación de los proyectos, adquisición de tierra, plan maestro y pre-desarrollo, desarrollo y administración de construcción, comercialización, operación y administración de activos, y venta de activos.

La compañía tiene un fuerte enfoque en la creación, estandarización e implementación de procesos y sistemas institucionales. Actualmente, MIRA cuenta con más de 45 políticas que rigen la operación y los procesos de todas las áreas del grupo; incluyendo áreas y procesos tan diversos como contabilidad, subastas de obra, operación de activos productivos, comisiones de ventas, presupuestos, recursos humanos.

## 8. Equipo Directivo Experimentado

El equipo directivo de MIRA cuenta con experiencia operativa, financiera, estratégica y técnica probada en la industria de bienes raíces, en particular en proyectos complejos de usos mixtos. Gran parte del equipo ha trabajado en conjunto por más de 7 años, analizando, estructurando, ejecutando y operando proyectos de inversión significativa. A junio de 2016, el equipo de MIRA ha participado en el desarrollo de 9 proyectos con una inversión estimada de aproximadamente \$8,000 millones y cuenta con experiencia conjunta de más de 145 años en el sector de bienes raíces.

---

<sup>15</sup> Nota: Parques Polanco fue desarrollado por Javier Barrios mientras era director general y socio de BCBA.

## **Equipo Directivo**

El equipo de MIRA tiene experiencia relevante para invertir en el desarrollo de bienes raíces multiusos a través de capital privado. Su trayectoria incluye planeación y ejecución de inversiones, estructuración financiera y legal, administración de activos, venta de activos, análisis de riesgo, supervisión de ejecución de proyectos de inversión y desarrollos, además de buena capacidad de obtención de financiamiento.

A continuación las biografías de los miembros directivos del equipo:

### ***Javier Barrios - Director General (CEO)***

Javier Barrios es socio fundador y CEO de MIRA. El Sr. Barrios es CEO de la empresa desde 2011, y anterior a este cargo se desempeñó como Presidente de la compañía de 2007 a 2010. Antes de unirse a MIRA, fue Director General de BCBA, compañía que co-fundó en 1991. Durante los 16 años en que fue socio de BCBA, el Sr. Barrios desarrollo tierra, oficinas, comercios, hoteles/tiempos compartidos con un enfoque en segmento de vivienda medio y residencial plus. Bajo su responsabilidad, BCBA tuvo presencia en más de ocho ciudades, con 42 proyectos equivalentes a 15,000 unidades residenciales. De igual forma, el Sr. Barrios ha desarrollado más de 1.2 billones de metros cuadrados de área rentable (oficinas y comercios). Es fundador de la revista MetrosCubicos.com y se desempeñó como presidente de la ADI en el periodo 2005-2007. Es Ingeniero Industrial por la Universidad Panamericana y MBA de Harvard Business School.

### ***Juan Carlos Ostos - Director Financiero y de Operaciones (CFO y COO)***

El Sr. Ostos se unió al equipo de MIRA en febrero de 2009, actualmente es CFO y COO y miembro del consejo directivo de la compañía. El Sr. Ostos es responsable de la planeación financiera, contraloría, contabilidad, financiamiento, recursos humanos, sistemas, legal y operaciones del grupo. Antes de unirse a MIRA, se desempeñó como Contralor Financiero de Johnson & Johnson México en donde fue responsable de la planeación estratégica y financiera de la compañía, así como de controles y análisis financieros de la misma. El Sr. Ostos es parte del equipo directivo que en seis años creció MIRA de ser una compañía de 5 empleados a una de 210, de no tener activos en administración a ser un grupo con EU\$510 millones de activos administrados en 20 proyectos y a ser una compañía que genera ingresos anuales de EU\$215 millones. De igual forma, ha cerrado más de EU\$450 millones de créditos operativos y de construcción para diversos proyectos de bienes raíces. El Sr. Ostos también cuenta con experiencia en varios procesos de banca de inversión y corporativa dentro de McGraw-Hill Companies con base en Nueva York. Antes de su MBA, fue Director General de Pedregal TSE, compañía mexicana de blindajes a la cual posicionó como uno de los líderes de la industria. El Sr. Ostos es Ingeniero Químico por la UIA y MBA de la Universidad de Stanford GSB.

### ***Roberto Pulido – Vicepresidente de Proyectos y Pre-Desarrollo***

Se unió a MIRA en 2008 como Asociado de Inversiones. En esta posición, el Sr. Pulido fue responsable del análisis financiero, underwriting, y análisis del mercado de diversas inversiones potenciales de MIRA, de igual forma participó en el proceso de colocación y negociación de inversiones cerradas por el grupo. En este rol, el Sr. Pulido fue responsable de cerrar transacciones por un valor de EU\$250 millones. De 2012 a enero del 2015 fue director del proyecto Nuevo Sur (Monterrey) en donde fue responsable del diseño, construcción, desarrollo, ventas y mercadotecnia del mismo. A partir de enero del 2015, el Sr. Pulido ocupa la posición de Vicepresidente de Proyectos y Pre-Desarrollo, en la cual es responsable de las actividades de planeación y conceptualización de los proyectos, así como de la administración, desarrollo y resultados de los proyectos en operación. El Sr. Pulido es Ingeniero en Electrónica por la UIA y MBA del MIT Sloan School of Management.

### ***Carlos Asali – Vicepresidente de Diseño y Construcción***

Miembro del equipo MIRA desde 2011, es responsable de las actividades de permisos, diseño y construcción dentro del grupo. Antes de MIRA, el Sr. Asali se desempeñó como *Chief Operations Officer* de Grupo Inverterra donde fue responsable de la planeación, desarrollo, ejecución y administración de los proyectos del grupo. De 1995 a 2007, fue parte de BCBA en donde llegó a ser director de la división de segundas

casas, y fue responsable de la planeación, desarrollo, ejecución, administración, ventas y mercadotecnia de los proyectos. En este rol fue responsable de proyectos ubicados en la Ciudad de México, Los Cabos, Tijuana, Valle de Bravo, Ixtapa, Cancún y Puerto Vallarta. El Sr. Carlos Asali es Ingeniero Industrial por la UIA.

#### ***Bernardo Lobeira – Vicepresidente de Desarrollo Residencial***

Fue Director General de Parque Reforma hasta mayo 2015 fecha en que se unió al equipo de MIRA. En esta posición, desarrolló más de 3,000 unidades residenciales equivalentes a 600,000 metros cuadrados vendibles. El Sr. Lobeira inició su carrera en Constructora LACSA, y posteriormente llegó a ser subdirector de proyectos de Transportación Marítima Mexicana. Es Ingeniero Industrial por el ITESM y MBA de Berkeley, Haas School of Business.

#### ***Gabriel Candelas – Director de Operaciones y Asset Management***

Miembro del equipo MIRA desde 2010, se unió a la compañía como Asociado de *Asset Management*. En 2013 fue promovido a subdirector de finanzas, posición en la que fue responsable de planeación financiera del fondo y de los proyectos del grupo, operaciones y administración de activos; en 2014 el Sr. Candelas tomó la responsabilidad de la dirección de Operaciones y Asset Management. Antes de MIRA, trabajó como consultor en Monitor Group Sao Paulo, en proyectos enfocados en estrategia, finanzas corporativas y operaciones. Anteriormente, trabajó en Diageo como analista financiero dentro del área de planeación financiera. El Sr. Candelas es Ingeniero Industrial por el ITESM y MBA del INSEAD Business School.

#### ***Federico Castillo – Director de Adquisiciones***

Miembro del equipo MIRA desde 2014. El Sr. Castillo tiene más de 9 años de experiencia en el sector inmobiliario en México incluyendo vicepresidente en el equipo de Resort Development de JLL Mexico del 2012 al 2014, CFO/Director de Inversiones en Umbral Capital del 2010 al 2012. Fue consultor en McKinsey & Co. México del 2004 a 2007. El Sr. Castillo cuenta con una licenciatura en economía por el ITAM y MBA de UNC Kenan-Flagler.

#### ***Jose Manuel del Valle – Director de Contraloría***

Miembro del equipo MIRA desde 2013. El Sr. del Valle cuenta con más de 20 años de experiencia en áreas de dirección financiera, contraloría, planeación financiera, tesorería y reestructuración crediticia en compañías como GICSA y GlaxoSmithKline. Lideró la aportación de 16 proyectos inmobiliarios de GICSA a FIBRA UNO, restructurando créditos por EU\$1,000 millones. Es Contador Público por la Universidad Panamericana.

#### ***Diego De Ovando– Director de Planeación Financiera***

Diego de Ovando se unió a MIRA en 2014 y se desempeña como Director de Planeación Financiera. El Sr. de Ovando es responsable de la planeación financiera, financiamiento y tesorería. Antes de unirse a MIRA, el Sr. de Ovando fue Director de Planeación Financiera y Análisis de Pangea Supraterra, un desarrollador de tierra en la región del Bajío, donde fue responsable de la planeación financiera y análisis de los proyectos en desarrollo y nuevas inversiones. El Sr. de Ovando participó previamente en diversas actividades de planeación y desarrollo de negocios en Casas Geo. Antes de estudiar su MBA, el Sr. de Ovando fue Contralor de una fábrica de papel en Smurfit Kappa México, y Gerente de Administración y Finanzas en Humuss, una empresa de nueva creación que diseña y produce cuadernos personalizados. El Sr. de Ovando es Ingeniero Industrial de la Universidad Iberoamericana y tiene un MBA del Tuck School of Business at Dartmouth.

#### ***Rodrigo Breton –Director de Proyecto Puerto Cancún***

Rodrigo Bretón es Director del Proyecto Puerto Cancún. El Sr. Bretón se integró a MIRA en Febrero de 2010 como asociado en el equipo de inversiones, en donde participó en el proceso de negociación y compra del proyecto Puerto Cancún. Posteriormente, se desempeñó como Subdirector de Desarrollo, ayudando a definir

e implementar el plan de desarrollo del Proyecto Puerto Cancún. Desde diciembre de 2014 funge como Director de Proyecto. Antes de unirse a MIRA, trabajó dos años para Citigroup en Nueva York como Asociado en el equipo de Banca de Inversión en Bienes Raíces, participando en transacciones y levantamiento de capital para las principales FIBRAS (*REITs*) del mercado estadounidense. Es Administrador por la Universidad de Oklahoma y cuenta con un MBA de NYU Stern School of Business.

#### ***Julio Paradela –Director de Construcción***

Julio Paradela es Ingeniero Civil egresado Universidad Nacional Autónoma de México. Ingreso a MIRA en el 2011 como Sub-Director de Construcción y desde el 2014 se desempeña como Director de Construcción. Antes de colaborar con Mira, fue Director de Construcción de Value Engineering desarrollando vivienda residencial de lujo. Del 2005 al 2009 participo en GICSA como Sub-Director de la Zona del Pacífico desarrollando vivienda residencial, *second homes*, hoteles y centros comerciales. Durante siete años fue Gerente de Construcción en SYSTEC, empresa coordinadora de proyecto y supervisión de obra de edificios catalogados como la Catedral Metropolitana de la Ciudad de México, Mueso Nacional de Arte, Palacio Nacional, entre otros. De 1993 a 1999 trabajo en la empresa Constructora ICA, desarrollando centros comerciales, hoteles, oficinas y el Hipódromo de las Américas.

#### ***Mariana Campos– Subdirector de Recursos Humanos***

Mariana Campos es Subdirectora de Recursos Humanos de MIRA. Mariana se unió a MIRA en agosto de 2011 como Gerente de Recursos Humanos para establecer el área y estandarizar varios procesos existentes. Antes de unirse a MIRA, fue Gerente de Recursos Humanos en Ediciones Tourbillon. Su principal experiencia ha estado enfocada en reclutamiento, compensaciones, administración del desempeño, legislación laboral y aspectos administrativos de recursos humanos en empresas tales como Salsa Inc e ING México. Es licenciada en Relaciones Industriales por la Universidad Iberoamericana y tiene un diplomado en Derecho Laboral y Seguridad Social del ITAM.

#### ***Alejandro Pirron – Subdirector de Finanzas***

Alejandro Pirron se desempeña como Subdirector de Finanzas desde el año 2015, posición en la que es responsable de la planeación financiera de los fondos y los proyectos del grupo, de la integración de proyecciones y modelos financieros, del control presupuestal de los proyectos, de relación con inversionistas y de la implementación de diversas mejoras y procesos a lo largo de la organización. El Sr. Pirron se unió a MIRA en 2009, antes de cursar su MBA, en donde fue responsable de la implementación de procesos en las áreas de finanzas, planeación financiera, relación con inversionistas y contraloría. Antes de unirse a MIRA trabajó en Johnson & Johnson México en donde fue responsable de planeación financiera de diversas unidades de negocio así como de controles y análisis financieros de las mismas. El Sr. Pirron es Licenciado en Administración Financiera del ITESM y tiene un MBA del Ross School of Business at University of Michigan.

#### **Organigrama**



## Proyectos

MIRA cuenta con una sólida trayectoria y experiencia en creación de valor sostenible probado con sus proyectos en el mercado inmobiliario mexicano. A continuación se muestra una descripción de algunos de sus proyectos destacados actualmente:

## Nuevo Sur

### Resumen Ejecutivo

- 16.2 hectáreas de tierra; adquisición oportunista de tierra en agosto del 2010
- Ubicación céntrica en la ciudad de Monterrey
  - 450 metros de frente a vialidad primaria
  - Muy cerca de la universidad más importante de la ciudad (Tecnológico de Monterrey)
- No existe en el mercado ningún otro proyecto de usos mixtos de semejante magnitud y con la misma oferta, esto representa una clara ventaja competitiva para Nuevo Sur
- Tesis de Inversión
  - Capitalizar la oportunidad generada por el desequilibrio entre la oferta y demanda de vivienda urbana media
    - La mayoría de las nuevas viviendas de clase media en Monterrey son unidades unifamiliares ubicadas a las afueras de la ciudad
    - Un incremento en los tiempos de desplazamiento causado por la inseguridad y el esparcimiento de la ciudad, han hecho cada vez más atractivas las comunidades urbanas
  - Zona comercial al aire libre con locales de entretenimiento y servicios
  - Complejo de oficinas en la ciudad que proporciona unidades funcionales de alta calidad y a precios competitivos

- El plan maestro de Nuevo Sur, desarrollado por completo, considera lo siguiente:
  - 2,705 unidades residenciales (2,501 en venta y 204 en renta)
  - 34,000 m<sup>2</sup> de superficie comercial
  - Más de 60,000 m<sup>2</sup> de oficinas <sup>(1)</sup>
  - 138 habitaciones en hotel “*business class*” <sup>(2)</sup>

**Notas 1 y 2:** Desarrollador por un desarrollador externo, MIRA vendió el terreno para los usos mencionados.

## Resultados

- Vivienda en Venta
  - Comenzamos ventas en el Q3 2012 a \$24,027/m<sup>2</sup> y actualmente estamos vendiendo a \$34,000/m<sup>2</sup>
  - En la Fase I el inventario fue de 364 unidades de precio promedio \$26,377/m<sup>2</sup>; totalmente vendidas en 2 años
  - Fase II salió a la venta en Noviembre 2014 con un inventario de 499 unidades; 345 unidades vendidas a junio 2016
  - Absorción histórica de 16 unidades por mes durante los últimos 3 años; 3x mayor a competidores más cercanos
- Centro Comercial
  - Fuerte actividad de pre-arrendamiento
    - 96% del área se encuentra rentada
    - 95% del área se encuentra ocupada
  - Apertura del Centro Comercial en Septiembre 2014
  - El Centro Comercial se encuentra en proceso de venta; fecha estimada primera mitad 2016
- Vivienda en Renta
  - 204 unidades en un edificio de seis pisos, situado sobre el centro comercial (15,309 m<sup>2</sup> de área neta rentable)
  - Precio promedio de renta \$19,000/mes (\$284/m<sup>2</sup>)
  - 180 unidades rentadas (88%) y 170 ocupadas (83%) a junio 2016
  - El mercado objetivo es para jóvenes profesionistas, recién casados y familias jóvenes con ingresos superiores a \$450,000 anuales
  - Rentas corporativas representan aproximadamente el 36% del inventario rentado
- Venta de Pads a Terceros Desarrolladores
  - 9,648 m<sup>2</sup> de lotes de oficina vendidos a terceros (equivalentes a 30,000 m<sup>2</sup> de superficie rentable)
  - Venta de derechos aéreos para un hotel de 138 llaves.

## **Puerto Cancún**

### Resumen Ejecutivo

- Compra en 2012 del inventario remanente en Puerto Cancún
- Comunidad de 327 hectáreas con frente de playa en Cancún
- Tesis de Inversión
  - Oportunidad de desarrollar una comunidad de usos mixtos de gran escala
    - Ubicación privilegiada sobre la playa con acceso al mar sin precedentes en Cancún
      - Intersección entre el centro de la ciudad y la zona turística
      - Única marina en Cancún con acceso a mar abierto
    - Cancún no cuenta con un “*towncenter*” bien posicionado entre la gente local
    - Mercado de alto crecimiento; sin embargo, el mercado está saturado de inventario de condominios de lujo
    - Oportunidad atractiva para el desarrollo de una zona comercial
  - Compra oportunista permitió un precio atractivo de compra
    - Complejo hotelero de lujo reposicionado como vivienda

- Inventario de lotes terminados genera flujo de efectivo en el corto plazo
    - Permisos, títulos de propiedad e infraestructura existentes mitigan el riesgo de la inversión
- Proyecto contempla el siguiente inventario a ser desarrollado por MIRA:
  - Más de 2,000 unidades residenciales
  - Más de 45,000 m<sup>2</sup> de área comercial rentable
  - Marina de 680 posiciones de atraque
  - Campo de Golf con 18 hoyos (existente al momento de la compra)

## Resultados

- 80 lotes unifamiliares Norte en Fase 1
  - Lotes frente de playa, vista al mar, canal y golf
  - Desde 500 m<sup>2</sup> hasta 2,400 m<sup>2</sup>
  - 66 lotes vendidos a junio 2016; EU\$48.5mm
  - Precios desde \$4.0 mm hasta \$41.0 mm (precio promedio \$16 mm)
- 161 lotes unifamiliares Sur en Fase 1 y 75 en la Fase 2
  - Lotes interiores y en canal
  - Desde 168 m<sup>2</sup> hasta 700 m<sup>2</sup>
  - 220 lotes vendidos a junio 2016; \$631 mm
  - Precios desde \$1 mm hasta más de \$5 mm
- 116 departamentos por desarrollar en Fase 1
  - Desde 66 m<sup>2</sup> hasta 363 m<sup>2</sup>
  - Desde \$2.8mm –\$14.2mm (precio promedio \$5.7 mm)
  - 13 unidades vendidas a junio 2016; \$68 mm
  - Fin de construcción Q1 2018
- Venta de pads para desarrolladores
  - 6,459 m<sup>2</sup> de tierra vendidos
  - Pads para desarrollo de 650 llaves de hoteles
- Centro Comercial (45,000 m<sup>2</sup>)
  - Leasing: 18 tiendas rentadas (43% GLA)
  - Fecha apertura: Q1 2017
  - Único centro comercial en Cancún con frente de mar

## ***Parallel***

## Resumen Ejecutivo

- 7.9 hectáreas de tierra en Cuautitlán, junto a la estación del tren suburbano
- Ensamble de tierra comprada entre Marzo 2014 y Octubre 2015
- Comunidad residencial urbana, enfocada al segmento medio, en la zona metropolitana de la Ciudad de Mexico
- Ubicada a 25 minutos del centro de la ciudad y a 40 minutos del centro financiero (Reforma, Insurgentes)
- Producto enfocado a las necesidades del cliente con diferenciadores claves:
  - Considera un área de estacionamiento techada y segura para los residentes
  - El diseño incluye aprendizajes del consumidor obtenidas en estudios de mercado

- Se contará con unidades semi-terminadas con mejoras opcionales a bajo costo
- El proyecto contempla aproximadamente 2,000 unidades residenciales en venta (precio promedio por unidad \$1.4 mm)
- Fecha de inicio de construcción y ventas: Q1 2017

#### Tesis de Inversión

- Limitada oferta de vivienda de segmento medio en la Ciudad de México y una creciente población de clase media
  - El inventario de vivienda de segmento medio se encuentra en su nivel mínimo desde hace 10 años
- Utilizando el tren suburbano, el proyecto se encuentra a 25 minutos de la Ciudad de México
  - Acceso a más de 1.5 millones de m<sup>2</sup> de oficinas Clase-A (Reforma, Polanco, Insurgentes)
- Existe una demanda secundaria del mercado laboral local
  - Incluyendo Tlaxiá y Tlalnépanla, 50% del inventario industrial de la ciudad se encuentra relativamente cerca del sitio
- Proximidad con servicios y comercios locales
- Acceso peatonal al centro de Cuautitlán
  - Centro comercial de gran escala recientemente construido para dar servicio a las grandes comunidades residenciales que se han desarrollada en la zona durante la última década

#### **Tierra y Armonía** ®<sup>(1)</sup>

#### Resumen Ejecutivo

- Asociación con desarrolladora líder en Guadalajara<sup>(2)</sup>
  - Más de 30 años de experiencia en el mercado
  - Consistentemente supera a competidores
  - Operaciones totalmente integradas: desarrollo de la tierra, construcción y venta
  - Enfocados en vivienda de clase media y baja
- Asociación cerrada en Diciembre 2010
  - Primera inversión en Q3 2009
  - Once proyectos cerrados
  - Total inventario residencial de 15,721 unidades (casas y lotes)
- La asociación es líder en el sector de vivienda de clase media en el mercado de Guadalajara y Zona Metropolitana con 20% de la participación de mercado
- 8,888 unidades vendidas a junio 2016
  - Venta de vivienda sector medio de precios entre \$400 mil y \$1.4 millones
  - Ventas en 2015 de \$1,480 millones (las cuales representan un aumento del 27% contra las cifras del 2014)
- Crecimiento de ventas sostenido anual de 22% (CAGR) de 2011 a 2015

**Nota 1:** Tierra y Armonía es una marca registrada de Grupo Amadeus y Grupo Mendelssohn.

**Nota 2:** A junio 2016, el Fondo 1 es dueño del 62.5% de la asociación.

#### **Contadero**

#### Resumen Ejecutivo

- Primer proyecto del segundo fondo MIRA
- Compra de la tierra en septiembre 2014



- Comunidad de 2.2 hectáreas
- Ubicado en Cuajimalpa, Ciudad de México, sobre la carretera libre Mexico-Toluca
- El proyecto contempla un inventario de 680 unidades residenciales dividido en dos fases
- Contempla 4 torres de 22 pisos cada una con un área vendible total de 68,500 m<sup>2</sup>
  - Precio promedio por unidad de \$3.6 millones
  - Tamaño de las unidades promedio 101 m<sup>2</sup> (unidades entre 64m<sup>2</sup> y 160 m<sup>2</sup>)

#### Tesis de Inversión

- Propiedad ubicada en zona residencial y cercana a servicios
  - El proyecto está localizado a tan solo 10 minutos de la zona de oficinas de Santa Fe
  - Zona rodeada de servicios, restaurantes, centros comerciales, oficinas y áreas de entretenimiento
  - Fácil accesibilidad
- Bajos niveles de inventario residencial en el mercado
  - Se venden aproximadamente 138 unidades residenciales al mes en la zona, y existe un inventario de 1,289 unidades (9.4 meses de inventario)
- La evolución del mercado de oficinas de la zona favorece la demanda de viviendas
  - La ubicación del proyecto es favorable para proporcionar vivienda al corredor de oficinas de Santa Fe
  - Aproximadamente 50,500 empleados trabajan en la zona de Santa Fe y se espera que crezca a 58,000 cuando se concluyan los proyectos que actualmente se encuentran en construcción
  - El continuo crecimiento del sub-mercado de oficinas en Santa Fe ha provocado un aumento de demanda de vivienda en la zona
- MIRA pretende capitalizar el aumento de precios observado en el mercado durante los últimos años
  - Los precios promedio por m<sup>2</sup> de este mercado aumentaron 22% en los últimos 12 meses (de \$32,503 por m<sup>2</sup> a \$39,662 m<sup>2</sup>)

#### **Nuevo Polanco**

#### Resumen Ejecutivo

- Comunidad de usos mixtos- residencial, comercial y oficinas
- Aproximadamente 30,000 m<sup>2</sup> de tierra en el mercado Ampliación Granada
  - Adquisición de tierra en marzo 2015 a Grupo Modelo
  - Último pedazo de tierra en la zona con potencial para desarrollar un desarrollo urbano de gran escala
- Proceso de re-densificación permitirá desarrollar:
  - Vivienda en Venta
    - 1,400 departamentos residenciales
    - Unidades desde 58 hasta 175 m<sup>2</sup>
    - Precio de venta promedio de \$5.3 mm por unidad
  - Oficinas
    - 91,800 m<sup>2</sup> rentables de oficina
    - 3 torres de 18 pisos
    - Plantas de 2,300 m<sup>2</sup> permitiendo múltiples configuraciones
    - 1,400 lugares de estacionamiento en cinco niveles subterráneos
  - Comercial

- 10,000 m<sup>2</sup> rentables de comercio selectivo

### Tesis de Inversión

- Terreno localizado en la zona de Polanco/Nuevo Polanco
  - Polanco/ Nuevo Polanco y las Lomas son las únicas dos zonas en la Ciudad de México que han consolidado oferta de oficina y vivienda residencial Premium
  - Cercanía con los corredores de oficinas de las Lomas y Reforma, que en conjunto representan aproximadamente el 40% del inventario de oficinas clase A+/A
  - La zona se encuentra en un proceso de desarrollo y transformación. Se esperan aproximadamente 620,000m<sup>2</sup> adicionales de oficinas y vivienda para el tercer trimestre del 2018.
- La población de la Ciudad de México aumenta aproximadamente 30,000 hogares cada año
  - Aproximadamente 12% de los nuevos hogares tienen un ingreso anual promedio superior a \$1.4 millones, lo que representa 3,600 hogares con capacidad de adquirir vivienda de por lo menos \$3.5 millones
  - En los últimos doce meses se vendieron 3,027 unidades residenciales con un valor superior a \$3.5 millones, implicando un déficit en la oferta de vivienda Residencial Plus
  - La vivienda Residencial Plus en la ciudad de México ha tenido una apreciación anual de 8.7% durante los últimos 14 años
- La Ciudad de México se encuentra sub-ofertada de espacios de oficinas en términos de PIB por m<sup>2</sup> de oficina
  - En la Ciudad de México el PIB por m<sup>2</sup> de superficie de oficina es de EU\$51,425, mientras que en la mayoría de las ciudades de Estados Unidos se encuentra entre EU\$20,000 - EU\$40,000 por m<sup>2</sup>
- La oportunidad de desarrollar un concepto “Campus” y “Usos Mixtos” para oficinas trae un premio en el valor del alquiler y en el nivel de absorciones, comparado con proyectos independientes

## VI. EL MERCADO INMOBILIARIO

### ***Visión General del Sector Inmobiliario***

La economía mexicana ha mantenido un entorno macroeconómico estable durante los últimos 15 años y como resultado, la inflación y desempleo se han mantenido en niveles bajos de manera constante, aun con la presencia de crisis financieras internacionales. Esto ha permitido el desarrollo y crecimiento del mercado inmobiliario nacional a un ritmo actual de aproximadamente 25 millones de metros cuadrados por año de nueva demanda:

- Aproximadamente 90% en el Mercado de Vivienda Residencial (23 millones m<sup>2</sup> de superficie vendible / 300,000 unidades).
- Aproximadamente 8% en el Mercado Inmobiliario Comercial (2 millones m<sup>2</sup> de superficie rentable).
- Aproximadamente 2% en el Mercado Inmobiliario de Oficinas (0.8 millones m<sup>2</sup> de superficie rentable).

El mercado de vivienda experimentó una fuerte caída desde 2009 debido a la crisis en la industria de vivienda social y económica, sin embargo los segmentos medios y altos han aumentado en unidades y valor. Por otro lado, los segmentos de vivienda social y económica han sido afectados por cambios en políticas gubernamentales (eliminando subsidios a proyectos sub-urbanos), regulaciones a los constructores de viviendas y por la crisis del 2008, así provocando la quiebra de importantes desarrolladores de vivienda en México. Sin embargo, los segmentos de vivienda medio, residencial y residencial plus han tenido una mejor recuperación a partir de la crisis del 2008, logrando tener ventas estables y con una perspectiva de crecimiento anual de 4% en unidades y de 6% en valor para los años 2015-2020.

El mercado de centros comerciales está experimentando una importante reestructura debido a que los hábitos de consumo han pasado de formatos informales y pequeños negocios a formatos institucionales. El cambio en los hábitos de consumo ha llevado a un crecimiento anual del 4%, para el periodo 2009 a 2014, del inventario comercial institucional, mientras que los formatos informales y pequeños negocios se han mantenido estables en los últimos cinco años. El crecimiento de la economía mexicana y del ingreso disponible, han atraído a comercios internacionales, y han impulsado la creciente presencia de líderes comerciales locales.

La superficie rentable de oficinas ha incrementado en 5% al año, para el periodo 2009 a 2014, con una elevada concentración en la Ciudad de México. Esta última, junto con Monterrey y Guadalajara, han duplicado en inventario de oficinas clase A en los últimos 5 años, lo cual se ha encontrado con una creciente demanda, manteniendo los precios de renta y las tasas de ocupación estables.

### ***Sector de Retail***

Los comercios actuales continúan con estrategias agresivas de crecimiento, con diferentes estrategias de entrada. Algunos comercios institucionales se están enfocando en aumentar la conveniencia de sus tiendas, otros jugadores se enfocan en ocupar zonas y ubicaciones disponibles, mientras que otros tratan de continuar con la estrategia de hipermercados.

Wal-mart abre en promedio 70 tiendas por año, enfocándose en formatos de menor tamaño. Comercial Mexicana vendió la gran mayoría de sus formatos grandes a Soriana y sus nuevas tiendas están enfocadas en formatos más pequeños y de alto poder adquisitivo. Soriana compró los formatos grandes de Comercial Mexicana y sus planes de crecimiento contemplan apertura de tiendas de más de 5,000 m<sup>2</sup>. Chedraui sigue una estrategia mixta que incluye la apertura de tiendas "Selecto" (de alto poder adquisitivo) pero también se enfoca en la apertura de grandes formatos (5,000 m<sup>2</sup>).

### ***Acceso a Mercados – Tratados de Libre Comercio***

México es uno de los países con más tratados de libre comercio en el mundo. Actualmente tiene 13 tratados firmados con países que representan hasta el 60% del PIB mundial. Sin embargo la economía de México se

encuentra fuertemente correlacionada a la de los Estados Unidos desde el Tratado de Libre Comercio de América de Norte (TLCAN) firmado en 1994.

El acceso a los mercados de capital y deuda en México dependen en gran medida de las condiciones económicas de los Estados Unidos, esto se pudo observar en la crisis financiera internacional del 2008 cuando el valor de los capitales y deuda mexicana disminuyeron significativamente como resultado de las condiciones adversas de los mercados en los Estados Unidos.

### **Visión General del Sector Inmobiliario Residencial**

El sector residencial representa la mayor parte de la nueva demanda del mercado inmobiliario en México con 23 millones de metros cuadrados de nueva superficie vendible o 300,000 nuevas unidades por año. Dicho sector representa el 90% de la nueva demanda y ha tenido una sana recuperación desde la crisis financiera del 2008 con ventas estables. De igual manera, cuenta con una perspectiva de crecimiento anual de 4% en unidades y de 6% en valor para los años 2015-2020.

### **Tasas de Interés e Hipotecas**

Dados los cambios en las regulaciones, los bancos han tenido la capacidad de reducir significativamente las tasas hipotecarias, haciendo más accesible la adquisición de viviendas; el promedio de las tasas hipotecarias ha disminuido 260 bps de 2009 a 2016, y el monto de las hipotecas con relación al valor de la vivienda se ha incrementado hasta valores de 90%. En relación a lo anterior, comparando el 2015 contra el 2010, los compradores pueden pagar viviendas 40% más caras con el mismo nivel de ingresos.



Fuente: Banxico, HSH, [www.deposits.org/world-mortgage-rates](http://www.deposits.org/world-mortgage-rates).

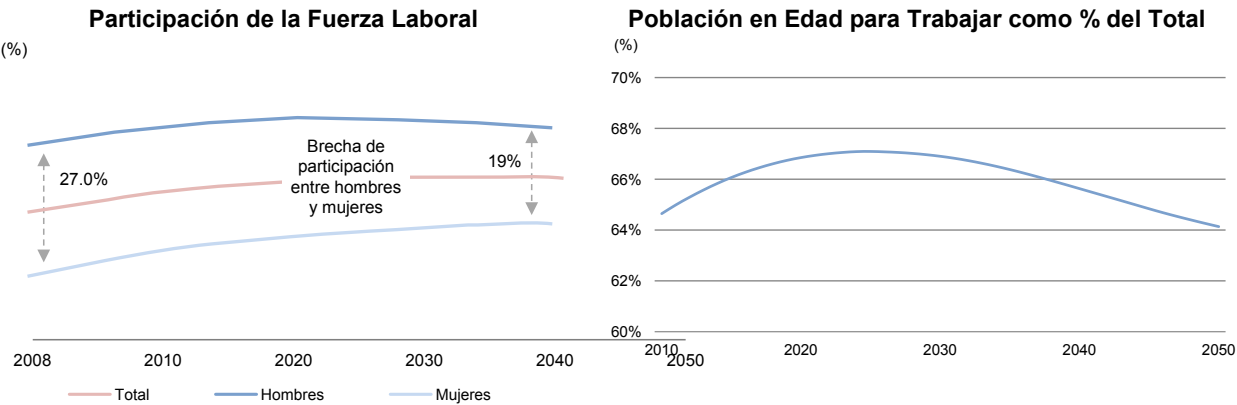
1. Promedio nacional ponderado para los nuevos préstamos emitidos por todos los bancos y sofoles.
2. Línea de crédito máxima disponible asumiendo un salario anual de \$1 millones en 2010 incrementando anualmente a la tasa de inflación, con un pago equivalente a 30% del ingreso y un préstamo hipotecario a 20 años con valor de la hipoteca equivalente al 70% del valor de la vivienda.

### **Factores Demográficos**

El promedio de edad actual de la población en México es de 26 años, lo que significa que el 65% de la población total se encuentra en edad económicamente activa. Para el año 2030, se espera que las personas en edad económicamente activa aumenten en un 10% y se alcancen así los 86 millones. Adicionalmente, se espera que la creciente participación de las mujeres en el ámbito laboral también proporcione apoyo a los ingresos del hogar y al crecimiento en general.

En términos de la población total, México está posicionado en el onceavo lugar a nivel mundial de los países más poblados, con una población de 122 millones de habitantes<sup>16</sup>. De acuerdo con la CONAPO, la población de México se incrementará en 21 millones durante los siguientes 20 años<sup>17</sup>, equivalente a un millón de personas por año, lo cual representa en promedio un crecimiento anual del 0.8%, es decir más del doble del promedio de la tasa de crecimiento de la población del conjunto de los países de la OCDE para el mismo periodo.

Se espera que la combinación de crecimiento económico proyectado y las tendencias demográficas favorables, resulte en una expansión de la clase media, la cual se incrementó en 400 bps al pasar de un 35% en el 2000 a un 39% en el 2010, resultando en un incremento de casi 10 millones de personas.



**Fuente:** INEGI, CONAPO.  
**Nota:** Edad para trabajar fue considerada habitantes entre 15 y 60 años de edad.

El crecimiento socio-demográfico se ha concentrado principalmente en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, representando el 25.1% de la población y 33.4% del PIB.

	Población <sup>1</sup>	Población (%)	PIB (%)	Crecimiento del PIB (%)
Ciudad de México	20.1 M	17.6%	24.3%	24.6%
Guadalajara	4.4 M	3.9%	3.3%	4.2%
Monterrey	4.1 M	3.6%	5.8%	6.4%
<b>Sub-Total</b>	<b>28.6 M</b>	<b>25.1%</b>	<b>33.4%</b>	<b>35.2%</b>

**Fuente:** INEGI, CONAPO, ANTAD, CBRE, estimados Mira.  
**1.** Todas las ciudades incluyen zona metropolitana.

<sup>16</sup> Fuente: INEGI, CONAPO.  
<sup>17</sup> Fuente: CONAPO.

### Demanda Anual Estimada de Bienes Raíces para los Próximos 5 Años

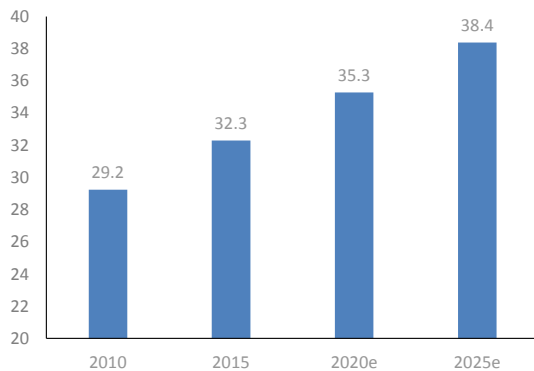
	Residencial	Comercial	Oficinas
	No. de viviendas	m <sup>2</sup> (expresados en millares)	m <sup>2</sup> (expresados en millares)
Ciudad de México <sup>1</sup>	129,380	310 – 400	350 – 420
Monterrey <sup>1</sup>	27,852	80 – 110	50 – 150
Guadalajara <sup>1</sup>	32,906	70 – 90	20 – 100

**Fuente:** INEGI, CONAPO, ANTAD, CBRE, estimados Mira.

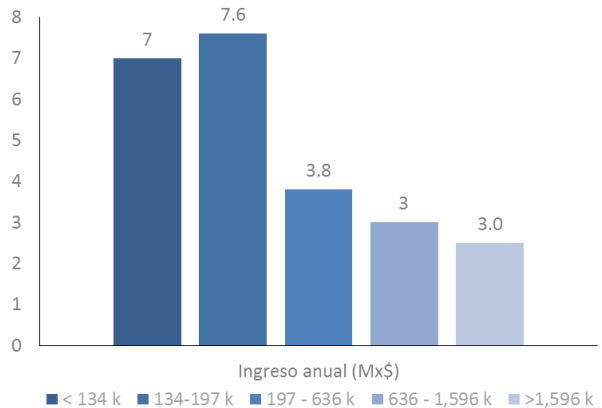
1. Todas las ciudades incluyen zona metropolitana.

En Mexico, en promedio se crean 633,000 nuevos hogares al año, generando un creciente segmento de consumidores de nivel medio e impulsando el crecimiento económico, con el 30% proveniente de las tres principales áreas metropolitanas: Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Por otra parte, el incremento en el nivel educativo aumenta los ingresos de los hogares e impulsa el crecimiento económico, lo cual se ha traducido en un incremento de 9% anual, del 2010 al 2015, en el ingreso promedio de los hogares.

**Total de Hogares (Millones)**



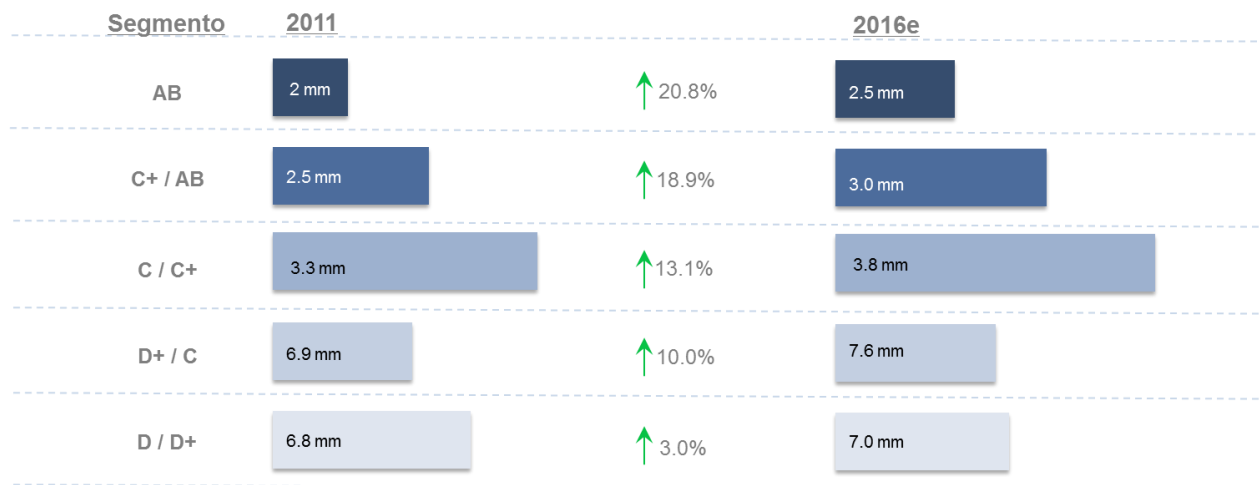
**Distribución de Hogares por Ingreso Anual, 2016E  
(Millones de Hogares)**



**Fuente:** INEGI, CONAPO, CANBACK Global Income Distribution Database.

Adicionalmente, el crecimiento económico ha llevado a un aumento en el número de hogares con mayores ingresos por lo cual se espera que el ingreso total disponible aumente 36% en los próximos 5 años (a una tasa aproximada del 9% anual).

**Hogares en México por Nivel de Ingreso**  
(cantidades expresadas en miles de Pesos)



Fuente: CANBACK GLOBAL INCOME DISTRIBUTION DATABASE.

### **Comportamiento de la Vivienda en México**

El crecimiento económico, los factores demográficos favorables, el aumento en la disponibilidad de financiamiento hipotecario y una oferta fragmentada, crean una oportunidad significativa para la industria de la vivienda en México. La población total de México supera los 112 millones de habitantes y aproximadamente 50% de la población es menor a 25 años. Aproximadamente 17.5 millones de habitantes, o 16% de la población, estaba compuesta por el grupo de 25-35 años en 2010.

Actualmente la industria de la vivienda en México vende aproximadamente 350,000 viviendas (excluyendo vivienda construida por los propietarios) por año con un valor total de EU\$18.6 mil millones y de acuerdo a las estimaciones de Softec<sup>18</sup>, el crecimiento de viviendas totales en el 2015 fue de 742,153 unidades.

En cuanto al número de financiamientos hipotecarios, estos aumentaron más de tres veces del 2000 al 2014. La vivienda de clase baja es principalmente financiada por el INFONAVIT, una entidad gubernamental de crédito fondeada con deducciones de nómina del sector privado mientras que los segmentos medios y altos son principalmente fondeados por bancos mexicanos.

Los segmentos medio y alto son principalmente fondeados por bancos mexicanos y han tenido un crecimiento anual del 2013 al 2015 de aproximadamente 7% anual. La industria de la vivienda se encuentra muy fragmentada, aunque la consolidación de la industria ha sido motivada por el limitado acceso a financiamiento. Los constructores de vivienda enlistados en la bolsa quebraron a raíz de los cambios en políticas públicas, estrategia suburbana y excesivo endeudamiento.

La expansión de la economía y el incremento del nivel educativo han impulsado el crecimiento de una nueva clase media de hogares que demanda vivienda en las zonas urbanas, representando 10.5 millones de hogares en México con ingresos anuales mayores a \$300,000 y un crecimiento anual de 1.3% durante los últimos cinco años contra 0.6% de crecimiento anual del total de hogares en México. La creación de empleos, y por ende la demanda, se concentra principalmente en las áreas metropolitanas, especialmente en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey donde se crearon el 32% de los nuevos empleos en 2015 y donde se gradúan más de 250,000 estudiantes por año a nivel universitario.

<sup>18</sup> Fuente: Softec.

Las políticas públicas favorecen cada vez más la creación de viviendas urbanas multifamiliares debido a que la infraestructura demandada por la proliferación de desarrollos de nivel social en los alrededores de las ciudades no es sostenible con la base tributaria actual, además de los costos asociados a la transportación y los tiempos de traslado excesivos. De la misma manera, el Gobierno ha dirigido apoyos y subsidios para fomentar la vivienda multifamiliar urbana en respuesta a la baja ocupación en las comunidades de interés social en las afueras de las ciudades. Adicionalmente se revisan las leyes de zonificación para facilitar la re-densificación en las urbes.

Debido a las condiciones demográficas y al incremento en los niveles educativos y salarios (McKinsey & Co estima que el PIB per cápita de México se duplique para el 2025<sup>19</sup>), se espera que los segmentos Residencial y Residencial Plus continúen con la misma tendencia de crecimiento.

Mercados objetivo de MIRA	Segmento		Precio	Tamaño (m <sup>2</sup> )	Nivel económico (ingreso anual)
	Residencial Plus		Mx\$3.2 mm+	100-350+	A/B (Mx\$1,596k+)
	Residencial		Mx\$1.6mm-3.2mm	90-200	C+, A/B (Mx\$636k-1,596k)
	Media		Mx\$0.7mm-1.6mm	65-130	C, C+ (Mx\$197k-636k)
	Traditional		Mx\$0.4mm-0.7mm	50-75	D+, C (Mx\$134k-197k)
	Popular		Mx\$0.3mm-0.4mm	35-50	D, D+ (<Mx\$134k)

**Fuente:** Softec Mexican Housing Overview 2015.

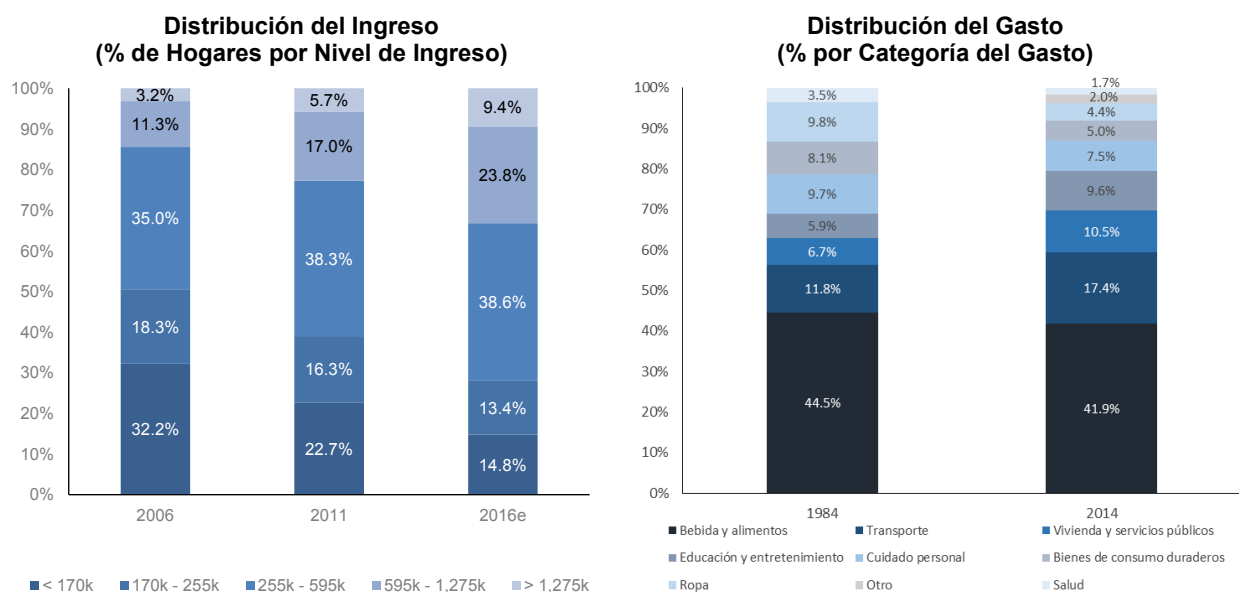
**Nota:** No incluye el segmento "Económico", formado principalmente de casas construidas por los propietarios y que no cuentan con infraestructura básica.

La oportunidad de inversión en la industria de la vivienda se basa, en parte, del crecimiento de la clase media, que ha crecido durante los últimos 10 años de 49% a 56% del total de la población. Más aún, de acuerdo a Softec<sup>20</sup>, los hogares gastan la mayor parte de su ingreso en vivienda, transportación, educación y entretenimiento, según se muestra en el gráfico debajo.

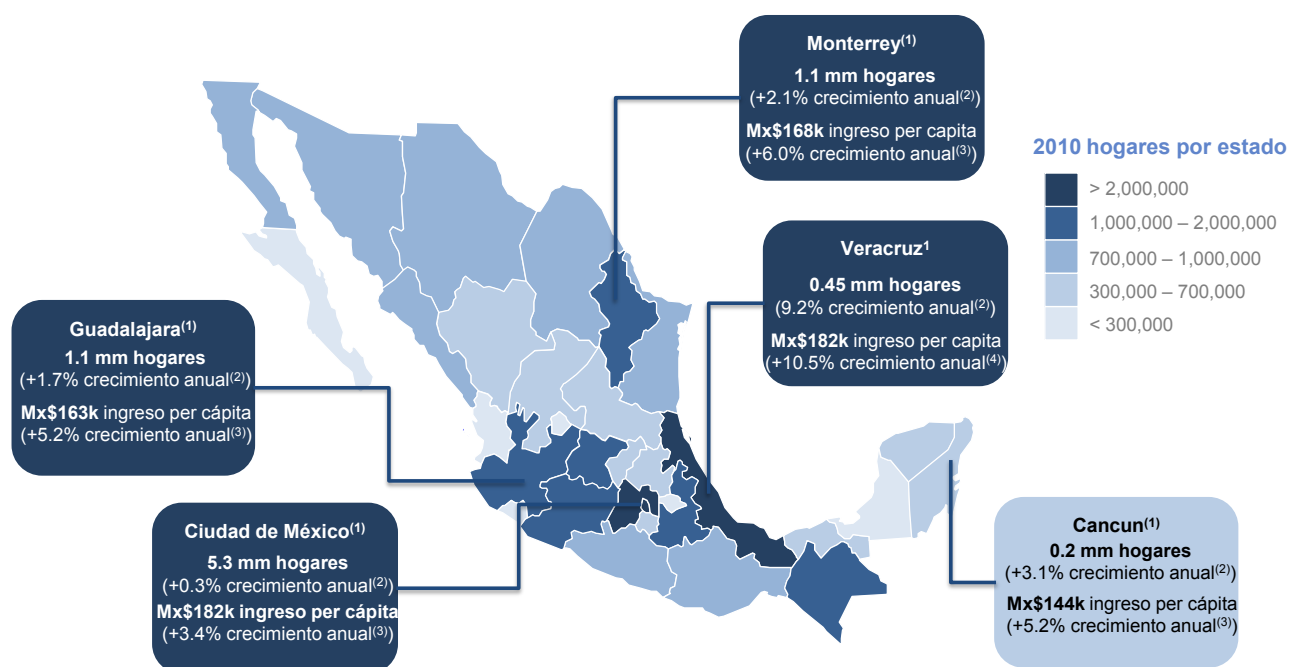
<sup>19</sup> Fuente: McKinsey & Co.

<sup>20</sup> Fuente: Softec.





Fuente: ENIGH 2014, CANBACK Global Income Distribution Database.

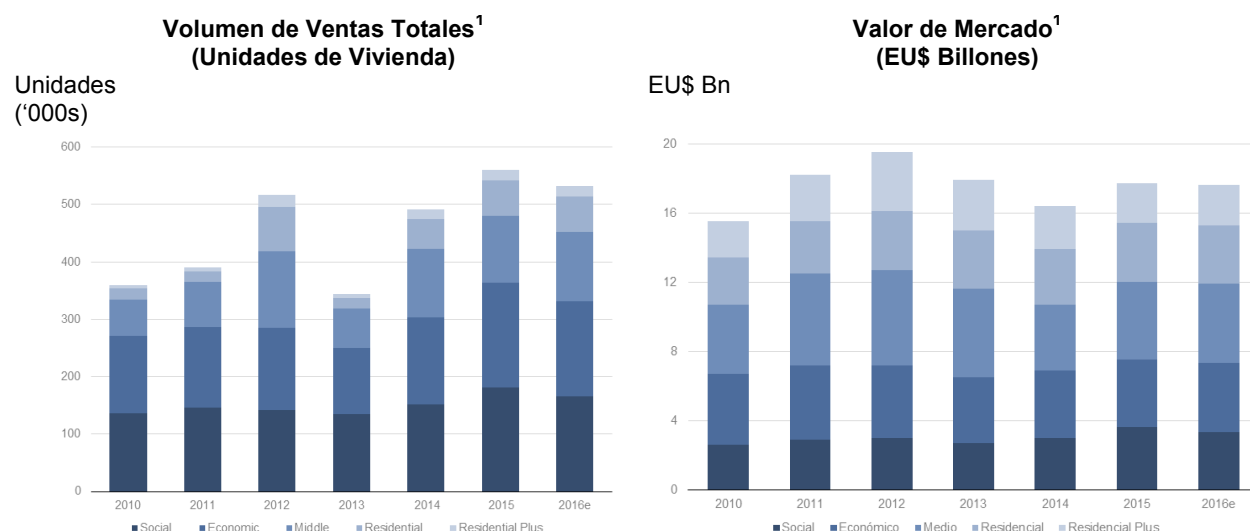


Fuente: INEGI 2010 Censo.

1. Incluye área metropolitana.
2. Crecimiento anual de 2000 a 2010.
3. Crecimiento anual de 2008 a 2012.
4. Crecimiento anual de 2010 a 2013.

Las ventas anuales de viviendas para el 2016 se estima sean de EU\$17.6 billones y 532,500 unidades, con los segmentos medio, residencial y residencial plus representando el 58% del total del valor de ventas y el

37% del total de unidades vendidas. En 2015, el valor de dichos segmentos aumentó 7% con respecto al 2014.



Fuente: Softec Mexican Housing Overview 2015.  
1. Excluye vivienda construida por los propietarios.

### ***Ciudad de México y Área Metropolitana***

La Ciudad de México y la zona metropolitana, en conjunto mejor conocida como la Zona Metropolitana del Valle de México ("ZMVM"), está delimitada por 16 delegaciones de la Ciudad de México, 59 municipios del Estado de México y 1 municipio del Estado de Hidalgo. La delegación de Iztapalapa y el municipio de Ecatepec, parte de la ZMVM, son las dos localidades más pobladas de México con 1.8 y 1.7 millones de habitantes respectivamente.

La ZMVM cuenta con una población de 20.1 millones de habitantes que representan el 17.6% del total. En términos del PIB, la Ciudad contribuye con el 24.6% del crecimiento del país y representa el 24.3%.

### ***Mercado de Vivienda en Venta en la Ciudad de México***

Derivado de la insuficiencia de terrenos para el actual crecimiento poblacional en la Ciudad de México, se han modificado las políticas federales y locales para impulsar la venta de vivienda vertical. De acuerdo a Softec y Tinsa, aproximadamente el 90% de los nuevos desarrollos de vivienda corresponden a edificios mientras que el 10% restante corresponde a casas. Por otra parte, las delegaciones con el mayor número de proyectos son Benito Juárez, Álvaro Obregón y Cuauhtémoc representando 32%, 13% y 10% respectivamente, es decir más de la mitad del total de proyectos en venta en la Ciudad de México.

En el periodo 2010-2015, los segmentos Residencial y Residencial Plus aumentaron su valor de m<sup>2</sup> de venta en más de un 30% en la Ciudad de México mientras que los segmentos tradicional y medio aumentaron solo 10% en el mismo periodo.

### ***Visión General del Sector de Usos Mixtos***

El desarrollo de proyectos inmobiliarios verticales de usos mixtos es una de las tendencias en el mercado inmobiliario que ha tomado fuerza en los últimos años. En las ciudades más extensas y pobladas, las crecientes complicaciones de movilidad, seguridad y costo de los terrenos, han obligado a los desarrolladores a integrar espacios residenciales, de oficinas y comerciales en un mismo inmueble. De esta forma, se ofrecen mejores condiciones tanto para el usuario como para el desarrollador. Este último tiende a obtener mejores retornos mientras que el usuario obtiene grandes beneficios en términos de calidad de vida.

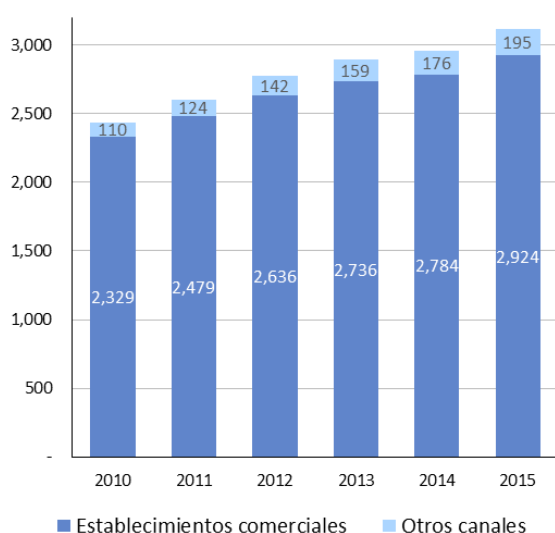
## Visión General del Sector Comercial

Los bienes raíces comerciales en México han crecido 2.0% anual desde el 2009 (aproximadamente 2 millones de m<sup>2</sup> por año), con el crecimiento concentrado en los comercios institucionales ya que el consumo mexicano ha cambiado de pequeños negocios (tianguis y mercados) a supermercados y tiendas especializadas. Dichos supermercados y tiendas especializadas representan el 83% de las ventas, utilizando el 62% del espacio comercial (dicho espacio creció a un ritmo de 3.5% anual entre el 2009 y el 2014) mientras que los pequeños negocios representan 17% de las ventas, operando en el 32% del espacio comercial (dicho espacio se redujo un 0.1% entre el 2009 y el 2014).

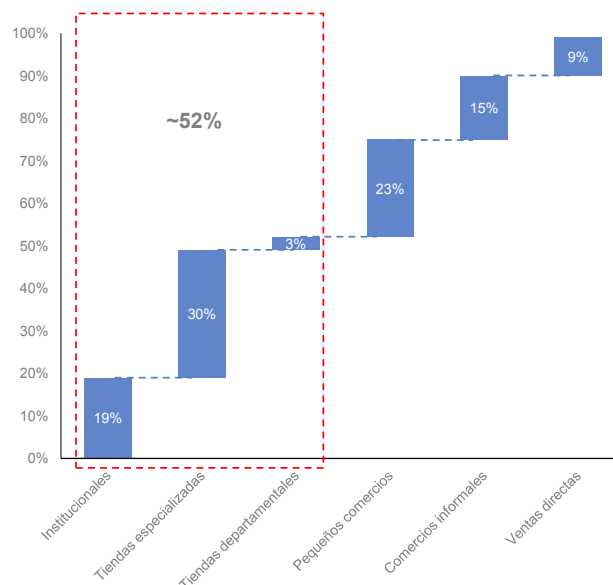
Actualmente el crecimiento comercial es impulsado por los cambios en los hábitos de consumo y estrategias agresivas de los líderes de la industria, es decir que la frecuencia de compra de alimentos ha disminuido de 4 visitas por semana en los años 80's a 1.7 en los 2000's mientras que la proporción del gasto en comercios institucionales subió de 42% en 2006 a 52% en 2013<sup>21</sup>. Adicionalmente, nuevas marcas extranjeras están entrando agresivamente al mercado Mexicano, lo que está demandando nuevos espacios comerciales.

Por otro lado, el crecimiento de la superficie comercial rentable ha sido impulsado por el incremento en el gasto de los consumidores y el crecimiento de los formatos ha sido impulsado por los cambios en los hábitos de consumo.

**Ventas Comerciales Excluyendo Impuestos**



**Distribución del Gasto Comercial, 2012**



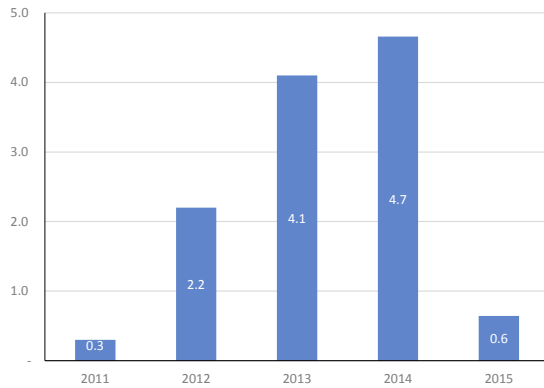
**Fuente:** ENIGH 2014, ENIGH 2012. INEGI, Euromonitor.

Adicional al sólido crecimiento, el alto nivel de inversión en los mercados de FIBRAS y CKDs han impulsado los *cap rates* comerciales a mínimos históricos:

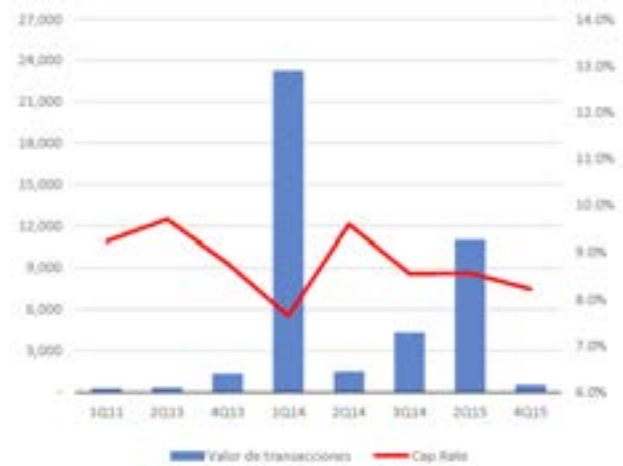
- Las FIBRAS han levantado EU\$11.8 billones en los últimos cuatro años (EU\$0.6 billones en 2015).
- Siete transacciones de centros comerciales durante el 2014 representan aproximadamente 1 millón de m<sup>2</sup> o el 8.6% del total de la superficie rentable de centros comerciales en México.

<sup>21</sup> **Fuente:** Euromonitor "Retailing in México", Información pública de FIBRAS.

**Capital Total Levantado por FIBRAS  
(EU\$ miles de millones)**



**Cap Rates para Transacciones Comerciales en  
México  
(Cap Rates Enlistados)**



Fuente: Silla transaction database, BMV.

### **Visión General del Sector de Oficinas**

El mercado de oficinas en México ha alcanzado un inventario total de oficinas Clase A/A+ cercano a los 7 millones de m<sup>2</sup>, derivado del crecimiento de las tres ciudades más importantes de México: Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara. Dichas ciudades son los mercados de oficinas más importantes del país, con 80% (5.4 millones de metros cuadrados), 13% (0.9 millones de metros cuadrados) y 6% (0.4 millones de metros cuadrados) de la participación total de mercado, respectivamente<sup>22</sup>. Se espera que el espacio de oficinas A/A+ que estaba disponible en 2009 en dichas ciudades se duplique<sup>23</sup>. El espacio de oficinas A/A+ que estaba disponible en 2009, se duplicará para el 2016 en las tres ciudades descritas anteriormente. Los proyectos actualmente en desarrollo aumentarán, dentro de los siguientes tres años, 30% el inventario A/A+ existente (15% incluyendo oficinas tipo B & C).

Sin embargo, la fuerte demanda ha podido absorber el nuevo inventario manteniendo las tasas de ocupación en niveles estables y asimismo, el fuerte aumento de la oferta no ha disminuido los precios de alquiler:

- En la Ciudad de México han aumentado aproximadamente 0.9% al año, para el periodo 2010 a 2016, en Dólares.
- En Monterrey han aumentado aproximadamente 3.7% al año, para el periodo 2010 a 2016, en Dólares.
- En Guadalajara han aumentado 0.8% al año, para el periodo 2010 a 2016.

Las tasas de desocupación han fluctuado de forma diferente en cada mercado:

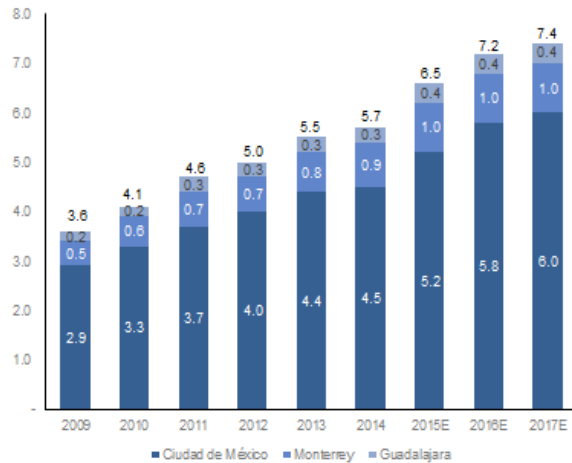
- Ciudad de México: la tasa de desocupación es del 8% y no ha superado el 10% en los últimos 5 años.
- Monterrey: la tasa de desocupación es del 18% (la más alta en 10 años). La fuerte inversión privada de los últimos años ha sobresaturado el mercado, sin que la demanda haya alcanzado a la oferta.
- Guadalajara: la tasa de desocupación es del 5%, con una gran reducción en los últimos años y con bajos niveles de inventario (300,000 m<sup>2</sup> de área rentable).

<sup>22</sup> Fuente: Cushman Wakefield Research, JLL, CBRE.

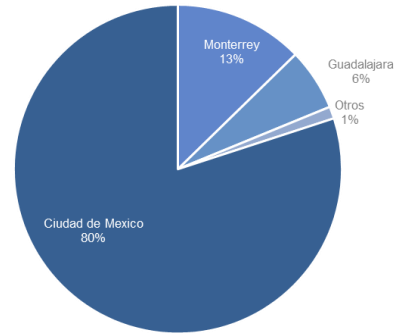
<sup>23</sup> Fuente: Cushman Wakefield Research, JLL, CBRE.

La perspectiva del mercado de oficinas en México es positiva dadas las sólidas condiciones demográficas y también se espera que la demanda de oficinas siga creciendo a la par de la fuerza laboral (aproximadamente 800,000 personas entran a edad laboral cada año).

**Inventario de Oficinas Clase A+/A por Ciudad**  
Gross Leasable Area (GLA) m<sup>2</sup> (mm)



**Total de Inventario Clase A+/A en México, 2016**

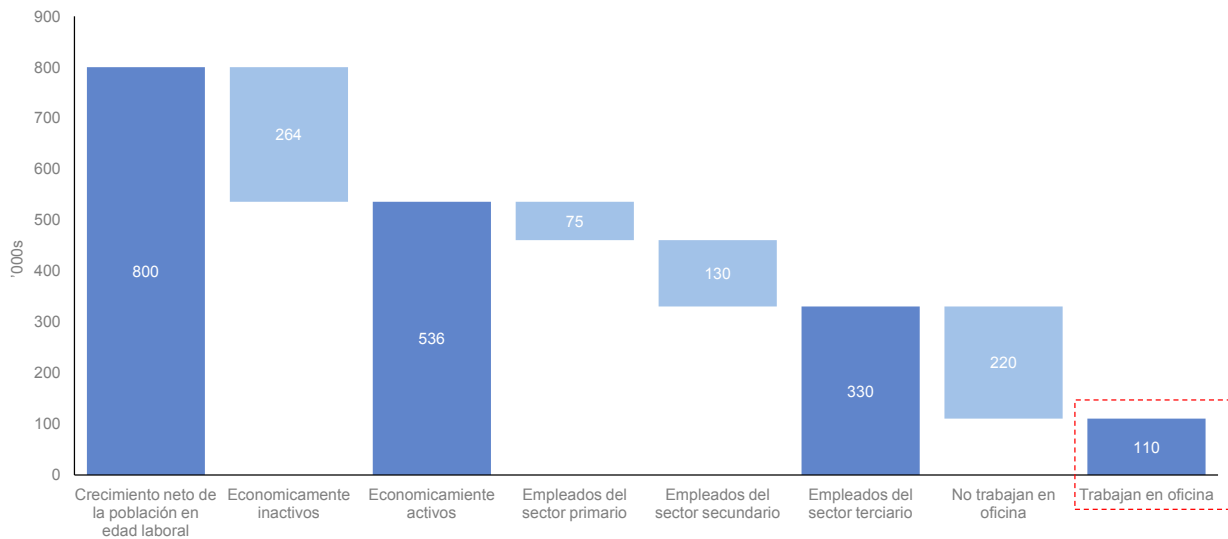


**Fuente:** Cushman Wakefield Research, CBRE.

**Nota:** No incluye mercado informal.

Dado el entorno demográfico y de empleo de México, se espera que la demanda subyacente de oficinas continúe con una tendencia positiva requiriendo aproximadamente 1 millón de m<sup>2</sup> de nuevas oficinas por año, lo anterior suponiendo la generación de 110,000 nuevos empleados, pues si multiplicamos 10 m<sup>2</sup> por empleado resultaría en 1.1 millones de m<sup>2</sup> de espacio de oficinas adicional requerido.

**Distribución de la Población en Edad Laboral Asumiendo los Patrones Actuales de Empleo**



**Fuente:** INEGI, CONAPO.

**Nota:** Hombres y mujeres entre 20 y 60 años de edad, asumiendo 10 m<sup>2</sup> por empleado.

## **VII. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO**

Considerando que el Fideicomiso es un vehículo de reciente creación y que el Fideicomitente/Administrador es una sociedad mercantil sin antecedentes operativos y sin obligación de pago alguna frente a los Tenedores de los Certificados, no se 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.

## VIII. CONSIDERACIONES FISCALES

En este apartado se analiza el tratamiento fiscal que recibirían los Tenedores por su inversión en los Certificados, así como por los ingresos que obtengan por la venta de dichos Certificados, a partir de la Fecha de Emisión Inicial.

El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, realizará las Inversiones a través de la tenencia de Vehículos de Inversión, principalmente fideicomisos mexicanos ya sea de administración o empresariales.

### A. Régimen fiscal aplicable a la inversión

**A.1.** Régimen fiscal aplicable a los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso utilizando como Vehículos de Inversión a fideicomisos mexicanos.

#### a. Tratamiento General

El Fideicomiso será un fideicomiso mexicano que en virtud de la naturaleza de sus actividades debe calificar como fideicomiso de ingresos pasivos sujeto a lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio 2016, cuyas actividades no serán consideradas como empresariales para efectos de ISR, en tanto que el 90% o más de sus ingresos provengan de ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles u otros ingresos que sean considerados como ingresos pasivos, tales como intereses, ganancia cambiaria y ajuste anual por inflación acumulable. Cuando el Fideicomiso realice inversiones utilizando fideicomisos mexicanos como Vehículos de Inversión, dichos fideicomisos también calificarán como fideicomisos de ingresos pasivos bajo la regla citada en virtud de la naturaleza de sus actividades y siempre y cuando cumplan con la condición anterior en cuanto a que el 90% o más de sus ingresos sean considerados pasivos.

De conformidad con el artículo 79 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, salvo ciertas excepciones.

En este sentido, el fin primordial que se busca al utilizar como Vehículos de Inversión fideicomisos mexicanos, que son vehículos que carecen de personalidad jurídica, es que los ingresos derivados de las inversiones que realicen dichos vehículos se consideren como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores, con el objeto de que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores no estén sujetas al pago de ISR en relación con tales ingresos.

En virtud de que las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro no son contribuyentes de ISR, los ingresos reportados por el Fiduciario del Fideicomiso al final del ejercicio, atribuibles a las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro que sean Tenedores, no deben estar gravados para efectos de ISR.

- i) En este apartado se analizan los efectos fiscales aplicables a las inversiones que realice el Fideicomiso utilizando como Vehículos de Inversión a fideicomisos mexicanos que califiquen como: (i) fideicomisos de administración o ii) fideicomisos empresariales, así como los efectos fiscales derivados para los Tenedores por la enajenación de los Certificados Bursátiles.

El Vehículo de Inversión que sea constituido como un fideicomiso de administración será considerado como no empresarial para efectos fiscales, en virtud de que los ingresos que percibirá calificarán como pasivos al tratarse de arrendamiento de bienes inmuebles en virtud de lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para el ejercicio 2016. La regla en cuestión, menciona que cuando al menos el noventa (90%) de la totalidad de los ingresos del fideicomiso se encuentren representados por ingresos pasivos, se podrá optar por considerar que no se realizan actividades empresariales a través del fideicomiso

y por lo tanto, será considerado como un fideicomiso de administración, transparente para efectos fiscales.

## (ii) Fideicomisos Empresariales

Sin perjuicio de lo anterior, también se prevé que el Fideicomiso pueda realizar inversiones a través de Vehículos de Inversión constituidos como fideicomisos con actividad empresarial respecto de aquellas actividades consistentes en la enajenación de casa habitación que serían consideradas como actividades empresariales para efectos de lo dispuesto en el artículo 16 del Código Fiscal de la Federación. En este caso, al final de cada ejercicio, el fiduciario de los Vehículos de Inversión que realicen actividades empresariales determinará el resultado fiscal derivado de las actividades realizadas a través de dichos Vehículos de Inversión y lo reportará al Fideicomiso.

Al respecto, al final de ejercicio el Fideicomiso deberá adicionar a sus propios ingresos la proporción del resultado fiscal de los fideicomisos con actividad empresarial que realicen actividades empresariales que le corresponda en su carácter de fideicomisario de dichos Vehículos de Inversión para efectos de calcular los ingresos que reportará y deberán ser reconocidos por los Tenedores.

### **A.1.(i). ISR**

*(1) Tratamiento fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro*

#### **a. Tratamiento General**

De conformidad con el artículo 79 de la LISR, las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, salvo ciertas excepciones.

##### Fideicomiso de Administración

En este sentido, cuando el Fideicomiso realice inversiones a través de Vehículos de Inversión que se consideren fideicomisos no empresariales mexicanos (fideicomisos de administración), los ingresos derivados de las inversiones que realicen dichos vehículos se considerarán como atribuibles de manera directa a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores.

En virtud de que las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro no son contribuyentes de ISR, los ingresos recibidos a través del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión que sean considerados fideicomisos de administración, no se encontrarán sujetos al pago de ISR.

##### Fideicomiso Empresarial

Con base en lo mencionado en el apartado anterior, los Vehículos de Inversión constituidos como fideicomisos con actividad empresarial distribuirán a los fideicomisarios la parte de la utilidad que les corresponda, por lo que la parte que les corresponda de dichas utilidades se considerará directamente atribuibles a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, las cuales están exentas de ISR de conformidad con lo establecido en el Título III de la LISR.

#### **b. Pagos Provisionales**

##### Fideicomiso de Administración

Como se mencionó, los ingresos que obtengan los fideicomisos de administración deberán de ser reconocidos directamente por los fideicomisarios al ser vehículos transparentes fiscales, por lo que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro al no ser contribuyentes del ISR, no estarán obligadas a realizar pagos provisionales por los ingresos que obtengan por este tipo de Vehículos de



Inversión.

### Fideicomiso Empresarial

Como se mencionó, en el caso de fideicomisos empresariales, la fiduciaria de dichos Vehículos de Inversión es la encargada de cumplir con la obligación de efectuar pagos provisionales y los fideicomisarios pueden acreditar la parte que les corresponda. Sin embargo, en virtud de que las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro no son contribuyentes de ISR, la parte del resultado fiscal que se les atribuya de los fideicomisos empresariales no estará sujeta al pago de ISR y los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria que les correspondan resultarán en un pago de lo indebido, el cual tendrán derecho a solicitar en devolución ante las autoridades fiscales.

#### *(2) Tratamiento aplicable a Tenedores Personas Morales Residentes en México*

##### **a. Tratamiento General**

### Fideicomiso de Administración

Como se mencionó, los ingresos generados a través de fideicomisos de administración (transparentes para efectos fiscales), deberán ser considerados como obtenidos directamente por los fideicomisarios para efectos de la LISR. En este sentido, los fideicomisarios serán los obligados a cumplir con todas las obligaciones fiscales que deriven de dichas actividades y a su vez, serán los beneficiarios de los derechos fiscales que se pudieran tener, por ejemplo: acumulación de ingresos y deducciones autorizadas, siempre y cuando se cumplan los requisitos que en su caso apliquen.

Los ingresos atribuibles a tenedores que sean personas morales residentes en México (los “Tenedores Personas Morales”) generados por el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos de administración se encontrarán gravados bajo el Título II de la LISR.

Los Tenedores Personas Morales tendrán la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio los ingresos que perciban a través del Fideicomiso y de los fideicomisos de administración, para efectos de determinar el ISR a cargo en los términos del Título II de la Ley del ISR, en la proporción que les corresponda, pudiendo disminuir de dichos ingresos las deducciones autorizadas en esa misma proporción.

En caso de que al final del ejercicio los Tenedores Personas Morales generen una pérdida fiscal para efectos de ISR a través del Fideicomiso y de algún Vehículo de Inversión, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra las utilidades fiscales obtenidas por dicha Persona Moral del mismo Vehículo de Inversión en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

### Fideicomiso Empresarial

Con base en lo mencionado en el apartado anterior, los Tenedores Personas Morales deberán acumular a sus demás ingresos la parte del resultado fiscal que les corresponda del fideicomiso empresarial de acuerdo con lo estipulado en el contrato de fideicomiso y podrán acreditar los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria, en la proporción que les corresponda.

La pérdida fiscal derivada de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso sólo podrá ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través de ese mismo fideicomiso en los términos del Título II de la LISR.

##### **b. Pagos Provisionales**

### Fideicomiso de Administración

Bajo la regulación normativa actual, al tratarse de vehículos transparentes para efectos fiscales, el fiduciario del Fideicomiso y el fiduciario de los Vehículos de Inversión, actuando con tal carácter, no estaría obligado a efectuar pagos provisionales de ISR. Sin embargo, los Tenedores Personas Morales deberán considerar los ingresos obtenidos a través de los fideicomisos de administración para la determinación de sus pagos provisionales junto con el resto de sus ingresos acumulables.

#### Fideicomiso Empresarial

Con base en lo previamente mencionado, la fiduciaria cumplirán por cuenta de los fideicomisarios las obligaciones señaladas en la misma ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria del Vehículo de Inversión que se constituya como fideicomiso empresarial serán acreditables por los Tenedores Personas Morales, en la proporción que les corresponda.

### **c. Intereses**

#### Fideicomiso de Administración

Tratándose de pagos de intereses que se generen a partir de créditos otorgados al Fideicomiso, éstos calificarán como un ingreso gravable para dichas personas morales que deberán acumular el resto de los ingresos gravables obtenidos en el ejercicio e incluirlos para efectos de los pagos provisionales del ISR.

Las personas morales residentes en México deberán acumular en el momento en que estos se devenguen, con independencia que hayan sido distribuidos por parte del Fideicomiso.

Los pagos de intereses por entidades que sean consideradas como parte del sistema financiero están sujetas a una retención del 0.50%<sup>24</sup> anualizado sobre el monto del principal que dé lugar al pago de dichos intereses conforme se realicen los pagos, y por lo tanto considerando el régimen transparente de los fideicomisos de administración y del Fideicomiso, en la medida en la que los Tenedores Personas Morales sean personas morales residentes en México para efectos fiscales, los ingresos por intereses que se deriven de las inversiones estarán sujetas a retención de ISR por parte de la institución financiera a través de la cual se lleven a cabo dichas inversiones de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54 de la LISR vigente.

#### *(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas Residentes en México*

### **a. Tratamiento General**

#### Fideicomiso de Administración

Como se mencionó, los ingresos generados a través de fideicomisos de administración (transparentes para efectos fiscales), deberán ser considerados como obtenidos directamente por los fideicomisarios para efectos de la LISR. En este sentido, los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión (fideicomisos de administración) atribuibles a Tenedores que sean personas físicas residentes en México (los "Tenedores Personas Físicas") estarán sujetos al pago de ISR en términos del Título IV de la LISR.

Los Tenedores Personas Físicas tendrán la obligación de acumular a sus demás ingresos del ejercicio los rendimientos obtenidos a través de fideicomisos de acuerdo con el capítulo que les corresponda en los términos del Título IV de la LISR.

#### Fideicomiso Empresarial

Con base en la LISR, los Tenedores Personas Físicas considerarán como ingresos por actividades

---

<sup>24</sup> De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2016

empresariales la parte del resultado fiscal que les corresponda del fideicomiso empresarial de acuerdo con lo estipulado en el contrato de fideicomiso y podrán acreditar los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria, en la proporción que les corresponda.

La pérdida fiscal derivada de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso sólo podrá ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través de ese mismo fideicomiso en los términos del Título II de la LISR.

#### Fideicomiso Empresarial

Con base en lo previamente mencionado, la fiduciaria cumplirá por cuenta de los fideicomisarios las obligaciones señaladas en la misma ley, incluso la de efectuar pagos provisionales. Los pagos provisionales efectuados por la fiduciaria del Vehículo de Inversión que se constituya como fideicomiso empresarial serán acreditables por los Tenedores Personas Morales, en la proporción que les corresponda.

### **b. Intereses**

#### Fideicomisos de Administración

Los pagos de intereses que se generen a partir de valores colocados entre el gran público inversionista, inscritos en el RNV, constituyen un ingreso gravable para los Tenedores Personas Físicas residentes en México que deberá acumularse en base real (neta de inflación) al resto de ingresos acumulables obtenidos en el año. Las personas físicas residentes en México 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 gran público inversionista están sujetos a una retención de ISR del 0.50%<sup>25</sup> anualizado sobre el monto del principal que dé lugar al pago de intereses conforme se realicen los pagos. Las personas físicas residentes en México 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 residentes en México deberán incluir intereses nominales como ingresos gravables al resto de sus ingresos obtenidos en el año. La retención que se efectúe a la tasa del 20% sobre los intereses nominales podrá ser acreditada por la persona física mexicana contra el ISR que deba pagar en su declaración anual.

#### *(4) Tratamiento Aplicable a Tenedores Residentes Extranjeros*

### **a. Tratamiento General**

#### Fideicomiso de Administración

Como se mencionó, los ingresos generados a través de fideicomisos de administración (transparentes para efectos fiscales), deberán ser considerados como obtenidos directamente por los fideicomisarios para efectos de la LISR. Los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión que sean atribuibles a Tenedores que sean personas residentes en el extranjero (los “Tenedores Residentes en el Extranjero”) estarán gravados con ISR en los términos del Título V de la LISR.

En este caso, cuando los vehículos sean transparentes para efectos fiscales, de acuerdo con la LISR el intermediario financiero determinará el monto gravable de dichos ingresos de cada residente en el extranjero en los términos del Título V de la LISR y efectuará las retenciones del impuesto que hubiesen procedido de haber obtenido ellos directamente dichos ingresos.

---

<sup>25</sup> De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2016

## Fideicomiso Empresarial

Por otro lado, cuando los residentes en el extranjero sean fideicomisarios de fideicomisos a través de los que se realizan actividades empresariales, se considerará que estos tienen establecimiento permanente en México por las actividades empresariales realizadas en el país a través del fideicomiso y deberán presentar su declaración anual del impuesto sobre la renta por la parte que les corresponda del resultado o la utilidad fiscal del ejercicio derivada de dichas actividades.

La pérdida fiscal derivada de las actividades empresariales realizadas a través del fideicomiso sólo podrá ser disminuida de las utilidades fiscales de ejercicios posteriores derivadas de las actividades realizadas a través de ese mismo fideicomiso en los términos del Título II de la LISR.

### **b. Intereses**

#### Fideicomisos de Administración

La legislación mexicana establece que los ingresos por intereses que reciban los residentes en el extranjero para efectos fiscales estarán sujetos a una retención de ISR a una tasa que oscila entre 4.9% y 35% sobre el monto de los intereses, dependiendo de la naturaleza y las características del receptor (salvo en el caso de fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros que otorguen el préstamo directamente y cumplan con ciertos requisitos).

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%.

Sin embargo, 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 la tasa menor de retención de impuestos que en su caso se establezca en dichos Tratados, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la LISR y en los propios Tratados. En este caso, el residente en el extranjero tendrá que proporcionar al intermediario financiero que tenga en custodia y administración los Certificados 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.

### **B. Efectos Fiscales de la Enajenación de los Certificados**

Los Certificados al ser certificados bursátiles, tienen el carácter de títulos de crédito. En el caso particular, cada uno de los Certificados confiere a sus titulares, entre otros, derecho a recibir Distribuciones, en el caso de que éstas se actualicen y de conformidad con las instrucciones del Administrador, las cuales estarán directamente vinculadas al flujo de capital generado por las Inversiones que realice el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión. Los Certificados no confieren a los Tenedores derechos sobre una parte del derecho de propiedad de los bienes afectos al patrimonio del Fideicomiso.

En este sentido, para efectos fiscales la enajenación de los Certificados debería considerarse como una enajenación de títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte del derecho de propiedad de bienes inmuebles.

#### **B.1. ISR**

(1) *Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.*

Como regla general, la enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su tenedor derecho sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles, se considera como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR. De conformidad con la Ley del ISR, la ganancia derivada de la enajenación de

títulos de crédito colocados entre el gran público inversionista se considera interés para efectos de ISR.

En el caso concreto, en virtud de que los Certificados no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, la enajenación de los Certificados debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores de los Certificados para efectos de dicho impuesto.

Al respecto, en la medida en que los Tenedores sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro, la ganancia derivada de la enajenación de los Certificados, no obstante ser considerada como interés, no deberá estar sujeta al pago de ISR ya que dichas sociedades no son contribuyentes del ISR.

## *(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales*

En virtud de que los Certificados no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, la enajenación de los Certificados debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Morales, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Morales.

A este respecto, es importante mencionar que el criterio normativo (8/ISR/N) emitido por el Servicio de Administración Tributaria señala que con base en el artículo 8 de la LISR, se considera interés la ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista, como sería el caso.

En este sentido, dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.50% sobre el monto del capital que dé lugar a dicho pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los Tenedores Personas Morales contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

## *(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

En virtud de que los Certificados no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, la enajenación de los Certificados debería ser considerada como una enajenación de títulos de crédito para efectos de ISR para los Tenedores Personas Físicas, y cualquier ganancia derivada de dicha enajenación debería ser considerada como interés atribuible a los Tenedores Personas Físicas.

A este respecto, es importante mencionar que el criterio normativo (8/ISR/N) emitido por el Servicio de Administración Tributaria señala que con base en el artículo 8 de la LISR, se considera interés la ganancia en la enajenación de certificados bursátiles fiduciarios colocados entre el gran público inversionista, como sería el caso.

En este sentido, dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.50%<sup>26</sup> sobre el monto del capital que dé lugar al pago de los intereses, en carácter de pago provisional. La citada retención sería acreditable para los Tenedores Personas Físicas contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

## **B.2. IVA**

---

<sup>26</sup> De acuerdo con lo establecido en la Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2016

*(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, en virtud de que los Certificados deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a su titular derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados debe estar exenta de IVA para los Tenedores que sean Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

*(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a su titular derecho sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, en virtud de que los Certificados deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados debe estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Morales.

*(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas*

La enajenación de títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de bienes inmuebles se considera como una enajenación de títulos de crédito exenta de IVA.

En el supuesto bajo análisis, en virtud de que los Certificados deben calificar como títulos de crédito que no otorgan a sus titulares derechos sobre una parte de los derechos de propiedad de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión, la enajenación de los Certificados debe estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Físicas.

Los inversionistas, previo a la inversión en los Certificados, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de los Certificados no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente.

*(4) Opción Tratamiento Aplicable al Fiduciario*

El Fiduciario del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos de administración podrán manifestar su voluntad ante las autoridades fiscales correspondientes de asumir responsabilidad solidaria hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso y de los fideicomisos de administración por el IVA que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso y que sean gravadas por el IVA de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA, así como para que el Fideicomiso y los fideicomisos de administración pueda emitir los comprobantes fiscales correspondientes por las actividades realizadas a través del Fideicomiso.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso, sin importar si dicho IVA está acreditado por el Fiduciario o no. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución a su favor del saldo de IVA favorable generado por las operaciones del Fideicomiso o por los impuestos a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario, en su caso, solicitará las devoluciones del IVA correspondiente

## IX. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscriptores manifestamos bajo protesta de decir verdad que nuestra representante en su carácter de fiduciario preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente prospecto la cual a nuestro conocimiento y entender refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo manifestamos que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada nuestra representante, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Norma Sereno Ruiz  
Delegado Fiduciario

Ricardo Antonio Rangel Hernández MacGregor  
Delegado Fiduciario

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones preparamos la información relativa a los hechos, derechos o valores fiduciarios contenidos en el presente prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falsificada en este prospecto o que el mismo contenga información que pueda inducir a error a los inversionistas."

**MIRA Manager, S. de R.L. de C.V.**

Francisco Javier Barrios Sánchez  
Director General

Juan Carlos Orlos Fulda  
Director Financiero

Jose Ramón del Río  
Director Jurídico



El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su 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 y que a su vez, sabe y entiende dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su 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.

Iguamente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

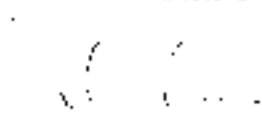
Finalmente, nuestra representada ha participado con la emisora en la definición del precio de los Certificados de la Emisión Inicial, materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación.

Barclays Capital Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo  
Financiero Barclays México

Raúl Leslie Gerardo Martínez Ostos Jave  
Apoderado

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual, a su total saber y entender refleja razonablemente su situación.

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

  
\_\_\_\_\_  
Héctor Eduardo Vázquez Abén  
Apoderado

"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. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en esta prospección o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas"

Craef, García-Cuellar, Alza y Enriquez, S.C.



---

Carlos Zamarrón Ontiveros  
Socio

## **X. ANEXOS**

## **1. Opinión legal**

## **2. Acta de Emisión**

### **3. Título que ampara la Emisión Inicial**

#### **4. Contrato de Fideicomiso**



## **5. Contrato de Administración**

## **6. Contrato de Desarrollo**

## **7. Contrato de Coinversión MIRA**

## **8. Contrato de Coinversión Ivanhoé**

## **9. Opinión Fiscal**

## **10. Cuestionario para Inversionistas**

## **11. Memorandum del asesor legal de los Tenedores**

## 12. Ejemplo numérico del pago de Distribuciones a los Tenedores.

La información contenida en esta sección se basa en escenarios hipotéticos que se plantean con base en ciertas suposiciones que se detallan más adelante. Dichos escenarios no deben interpretarse como garantías o declaraciones por parte del Administrador, del Desarrollador, del Coinversionista, de MIRA, del Fiduciario o del Intermediario Colocador con respecto a la obtención de rendimientos a raíz de una inversión realizada en los Certificados Bursátiles o al monto de las comisiones e incentivos pagaderos al Administrador. Los posibles inversionistas deberán revisar y analizar de manera integral los Documentos de la Emisión y en especial los factores de riesgo contemplados en el prospecto de colocación antes de tomar una decisión de inversión en los Certificados Bursátiles. En la medida permitida por la legislación aplicable, el Administrador se libera de cualquier responsabilidad en relación con la información relativa a los rendimientos esperados conforme a los ejemplos numéricos.

A continuación se desarrolla un ejemplo numérico del cálculo de pago de distribuciones a los Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso, en un escenario hipotético.

### Distribuciones (en Pesos)

<b>Distribuciones a Tenedores</b>														
(\$ millones)														
<i>Nota: Los valores son sólo ejemplos que ilustran y no representan de ninguna manera un compromiso del Administrador de obtener dichos flujos de efectivo por los retornos correspondientes.</i>														
Fecha de Venta Hipotética Final	2029													
Fecha de venta real del portafolio de Activos Generadores de Ingreso	2029													
	<b>Total</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Flujos consolidados reales (no incluyen Venta Hipotética)</b>														
Contribuciones de Capital en Activos Residenciales y Territoriales	(2,513)	(418)	(290)	(290)	(312)	(395)	(270)	(200)						
Contribuciones de Capital en Activos Generadores de Ingreso	(5,322)		(300)	(230)	(280)	(245)	(240)	(180)						
Otras Contribuciones de Capital	(355)	(75)	(50)	(60)	(70)	(80)	(90)	(100)						
<b>Total Contribuciones de Capital</b>	<b>(8,000)</b>	<b>(493)</b>	<b>(640)</b>	<b>(580)</b>	<b>(670)</b>	<b>(520)</b>	<b>(400)</b>	<b>(380)</b>						
Distribuciones de Capital (excepto Activos Generadores de Ingreso)	8,390					1,000	1,100	1,200	900					
Distribuciones operativas de Activos Generadores de Ingreso	5,226					100	140	145	152	160	168	176	180	
Distribuciones por venta real de Activos Generadores de Ingreso	2,345													2,345
<b>Efectivo total disponible para Distribuciones</b>	<b>5,961</b>					<b>1,000</b>	<b>1,200</b>	<b>1,400</b>	<b>1,052</b>	<b>160</b>	<b>168</b>	<b>176</b>	<b>180</b>	<b>2,560</b>
<b>Efectivo bruto disponible para Distribuciones</b>	<b>5,961</b>	<b>(493)</b>	<b>(640)</b>	<b>(580)</b>	<b>(670)</b>	<b>(520)</b>	<b>342</b>	<b>1,000</b>	<b>1,400</b>	<b>2,208</b>	<b>1,082</b>	<b>160</b>	<b>168</b>	<b>2,560</b>
Acumulado		(493)	(1,133)	(1,713)	(2,383)	(3,043)	(2,699)	(1,699)	(200)	1,008	2,090	2,250	2,418	2,960
<b>Flujos consolidados con Venta Hipotética</b>														
Contribuciones de Capital en Activos Residenciales y Territoriales	(2,513)	(418)	(290)	(290)	(312)	(395)	(270)	(200)						
Contribuciones de Capital en Activos Generadores de Ingreso	(5,322)		(300)	(230)	(280)	(245)	(240)	(180)						
Otras Contribuciones de Capital	(355)	(75)	(50)	(60)	(70)	(80)	(90)	(100)						
<b>Total Contribuciones de Capital</b>	<b>(8,000)</b>	<b>(493)</b>	<b>(640)</b>	<b>(580)</b>	<b>(670)</b>	<b>(520)</b>	<b>(400)</b>	<b>(380)</b>						
Distribuciones de Capital (excepto Activos Generadores de Ingreso)	8,390					1,000	1,100	1,200	900					
Distribuciones operativas de Activos Generadores de Ingreso	517						100	140	145	152				
Distribuciones por Venta Hipotética de Activos Generadores de Ingreso	5,961						400	450	500	545				
<b>Efectivo total disponible para Distribuciones</b>	<b>4,818</b>						<b>1,000</b>	<b>1,600</b>	<b>1,800</b>	<b>1,708</b>	<b>1,728</b>			
<b>Efectivo bruto disponible para Distribuciones</b>	<b>4,818</b>	<b>(493)</b>	<b>(640)</b>	<b>(580)</b>	<b>(670)</b>	<b>(520)</b>	<b>342</b>	<b>1,400</b>	<b>1,800</b>	<b>1,708</b>	<b>1,728</b>			
Acumulado		(493)	(1,133)	(1,713)	(2,383)	(3,043)	(2,699)	(1,299)	400	1,208	2,936	4,664	6,392	8,120
<b>Cálculo de Distribuciones a Tenedores</b>														
Retorno de Capital a Tenedores	4,000						1,000	1,000	1,400					
Distribuciones acumuladas de capital							1,000	2,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
Retorno Preferente									400	1,204				
<b>Efectivo disponible antes de Distribución por Desempeño</b>	<b>3,718</b>	<b>(493)</b>	<b>(640)</b>	<b>(580)</b>	<b>(670)</b>	<b>(520)</b>	<b>342</b>	<b>1,400</b>	<b>1,800</b>	<b>1,204</b>				
Retorno Preferente acumulado (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Cálculo de Distribución por Desempeño (incluyendo Distribución por Desempeño Hipotética)</b>														
Avance - 80% Administrador	457									457				
Avance - 20% Tenedores	114									114				
Spd - 20% Administrador	527									582	345			
Spd - 80% Tenedores	2,326									708	1,379			
<b>Flujos consolidados reales (incluyendo Distribución por Desempeño)</b>														
Contribuciones de Capital en Activos Residenciales y Territoriales	(2,513)	(418)	(290)	(290)	(312)	(395)	(270)	(200)						
Contribuciones de Capital en Activos Generadores de Ingreso	(5,322)		(300)	(230)	(280)	(245)	(240)	(180)						
Otras Contribuciones de Capital	(355)	(75)	(50)	(60)	(70)	(80)	(90)	(100)						
<b>Total Contribuciones de Capital</b>	<b>(8,000)</b>	<b>(493)</b>	<b>(640)</b>	<b>(580)</b>	<b>(670)</b>	<b>(520)</b>	<b>(400)</b>	<b>(380)</b>						
Distribuciones de Capital (excepto Activos Generadores de Ingreso)	8,390					1,000	1,100	1,200	900					
Distribuciones operativas de Activos Generadores de Ingreso	5,226						100	140	145	152	160	168	176	180
Distribuciones por venta real de Activos Generadores de Ingreso	2,345													2,345
<b>Efectivo total disponible para Distribuciones</b>	<b>5,961</b>						<b>1,000</b>	<b>1,200</b>	<b>1,400</b>	<b>2,208</b>	<b>1,082</b>	<b>160</b>	<b>168</b>	<b>2,560</b>
<b>Efectivo bruto disponible para Distribuciones</b>		<b>(493)</b>	<b>(640)</b>	<b>(580)</b>	<b>(670)</b>	<b>(520)</b>	<b>342</b>	<b>1,000</b>	<b>1,400</b>	<b>2,208</b>	<b>1,082</b>	<b>160</b>	<b>168</b>	<b>2,560</b>
Distribución por Desempeño (incluyendo Distribución por Desempeño Hipotética)	(493)													
Distribuciones Netas a Tenedores	4,928	(493)	(640)	(580)	(670)	(520)	342	1,000	1,400	2,208	1,082	160	168	2,340
Acumulado		(493)	(1,133)	(1,713)	(2,383)	(3,043)	(2,699)	(1,699)	(200)	1,008	2,090	2,250	2,418	4,758
<b>Spd (%)</b>	<b>34.9%</b>													

- a) Escenario hipotético incremental Anualizado
- b) Asume 9 años de periodo de Llamadas de Capital
- c) Asume venta real de Activos Generadores de Ingreso 12 años después de la Fecha de Emisión Inicial
- d) El pago de Distribución por Desempeño hipotética ocurre en la fecha de estabilización del último Activo Generador de Ingreso
- e) Portafolio invertido al 100% siguiendo las estrategias de inversión del fondo
- f) Portafolio invertido 100% en pesos
- g) Asume la probabilidad de apalancarse las inversiones