**FACTORES DE RIESGO**

Una inversión en acciones representativas de MULTITUDES INMOBILIARIAS, S.A.P.I. de C.V. (la “Sociedad”) conlleva ciertos riesgos. Una inversión en acciones es una inversión de riesgo, conveniente solamente para personas que no tienen necesidad de liquidez en la inversión. Los siguientes factores deberán ser considerados en la evaluación de una inversión de capital.

La Sociedad invertirá en la adquisición del inmueble seleccionado por los Inversionistas (el “Inmueble”) el cual podrá ser enajenado a terceros en cualquier momento, según lo decida el órgano de administración de la Sociedad. Todas las referencias de estos factores de riesgos sobre bienes inmuebles se referirán al Inmueble. La Sociedad tendrá un interés de dominio directo en el Inmueble y cualquier riesgo que afecte al Inmueble afectará a la Sociedad.

Riesgos Generales relacionados con la propiedad del Inmueble y suscripción de acciones de capital representan los riesgos inherentes a esas operaciones.

Riesgo de Inmueble y bienes raíces. La función de la Sociedad estará sujeta a los riesgos relacionados con la propiedad del bien Inmueble incluyendo:

• Cambios en la economía global o local, condiciones de política y seguridad;

• Cambios en la oferta y la demanda de inmuebles similares o rivales en la zona donde se ubique el Inmueble;

• Cambios en la tasa de interés y disponibilidad de fondos hipotecarios permanentes que pueden condicionar que la venta sea difícil o poco atractiva para el Inmueble;

• Cambios en la solvencia y otros criterios de suscripción aplicadas por los adquirentes que buscan financiamiento hipotecario;

• Cambios en leyes sobre impuestos, bienes raíces y zonificación ambiental;

• Periodos de tasas de interés alto y poca oferta monetaria; y

• Actos de la naturaleza, como terremotos e inundaciones (que puedan resultar pérdidas no aseguradas) y otros factores que vayan más allá del control de la Sociedad.

* Restricciones a la inversión de capital o la emisión de regulación específica o la emisión de resoluciones de autoridad que en cualquier forma limiten el modelo de negocios de la Sociedad.

Por estas y otras razones, las Sociedad no puede asegurar a los inversionistas que será rentable o que se den cuenta del crecimiento del valor del Inmueble.

**Cambios económicos y legislativos**. Los resultados operativos de la Sociedad podrán ser afectados por cambios económicos y legislativos que tengan repercusiones negativas sobre el sector inmobiliario y la Sociedad no puede asegurar a los Socios que será rentable o que se incrementará el valor del Inmueble.

**Competencia.** La Sociedad enfrentará riesgos de competencia de otros Inmuebles y Resort, por ejemplo, puede haber exceso de oferta de Inmuebles dentro de México. La industria inmobiliaria puede resultar altamente competitiva en términos de precio, localidad y la naturaleza y condiciones de los inmuebles. La Sociedad puede competir con otro tipo de inmuebles equiparables en la zona y con otro tipo de empresas que adopten modelos de inversión similares. El crecimiento en la competencia podría afectar desfavorablemente los ingresos de la Sociedad y el valor de marcado del Inmueble.

**Venta del Inmueble**. La Sociedad no podrá vender el Inmueble cuando así lo decida, lo cual podrá afectar desfavorablemente el impacto de su habilidad para pagar dividendos a los Socios. El mercado inmobiliario se ve afectado por muchos factores como lo son las condiciones económicas globales, disponibilidad de financiamiento, tasas de interés y otros factores, incluyendo la oferta y la demanda que van más allá del control de la Sociedad. La Sociedad no puede predecir si será factible vender el Inmueble en el precio y términos establecidos por la Sociedad o si cualquier precio u otros términos ofrecidos por un adquiriente prospecto será aceptable por la Sociedad. La Sociedad no puede predecir el tiempo necesario para encontrar un comprador y para cerrar la venta del Inmueble. Si la Sociedad es incapaz de vender el Inmueble cuando así lo determine, podría tener una desventaja significante en el flujo de fondos y en el resultado operativo.

**Pérdidas no aseguradas**. Las pérdidas no aseguradas relacionadas con el Inmueble o las altas primas de seguros de cobertura pueden afectar negativamente a la Sociedad. Hay tipo de pérdidas generalmente catastróficas por su naturaleza como lo son, pérdidas derivadas por el terrorismo, terremotos, inundaciones, huracanas, contaminación o asuntos ambientales, que no pueden ser asegurados económicamente o que pueden ser asegurados sujeto a limitaciones. Es incierto cuando dicha póliza de seguro será válida o disponible a un costo razonable y que podría inhibir la habilidad de la Sociedad de financiar o refinanciar el Inmueble. Para una extensión la Sociedad deberá pagar de improvisto una gran cantidad para el seguro, por lo que la Sociedad podría sufrir una disminución en el ingreso y que podrá resultar en dividendos más bajos para los Socios. No se puede asegurar que la Sociedad será capaz de mantener un seguro adecuado respecto del Inmueble. En el caso de que el Inmueble tenga pérdidas no será cubierto totalmente por el seguro y el valor de los activos de la Sociedad se reducirá por cualquiera de esas pérdidas no aseguradas.

**Riesgos relacionados con la Operación de la Sociedad**

**Falta de control del suscriptor o Inversionista sobre las políticas de la Sociedad**. Las políticas de administración, financiamiento, arrendamiento y disposición de la Sociedad y las políticas respecto de ciertas actividades, incluyendo las políticas de distribución y operación serán determinadas por el {órgano de administración de la Sociedad. Estas políticas pueden cambiar de tiempo en tiempo a discreción del órgano de administración de la Sociedad sin que se necesite el voto de los Socios.

**Administración de la Sociedad**. Conforme a lo previsto por los Estatutos Sociales de la Sociedad, el órgano de administración puede tomar todas las decisiones respecto de la administración de la Sociedad. Los Socios no tendrán derecho o poder para tomar parte en la administración de la Sociedad. Las acciones suscritas por el Inversionista son de circulación restringida. En consecuencia, una persona no podrá adquirir acciones representativas del capital social de la Sociedad a menos que se cumplan las disposiciones estatutarias.

**Cumplimiento de Leyes**. El costo del cumplimiento con leyes ambientales y otras leyes gubernamentales y regulaciones puede afectar desfavorablemente los ingresos de la Sociedad y el efectivo disponible para pago de dividendos. Todas las operaciones del Inmueble están sujetas a leyes federales, estatales y locales y regulaciones relacionadas con la protección ambiental, salud y seguridad. Estas leyes y regulaciones por lo general regulan vertido de aguas residuales, emisiones de gas, funcionamiento y eliminación por debajo y por encima del suelo de tanques de almacenamiento, uso, almacenamiento, tratamiento, transportación y disposición de materiales sólidos y peligrosos. Algunas de estas leyes y regulaciones podrá imponer conjunta o individualmente responsabilidades en dueños u operadores para el costo de investigación o solución de inmuebles contaminados sin importa la culpabilidad o legalidad. Además, la presencia de estas substancias, o la falta de solución apropiada de estas substancias, puede afectar negativamente la facilidad de vender el Inmueble, atraer Clientes o usar el Inmueble como una garantía a futuro. Además, el cumplimiento con leyes nuevas o de interpretación estricta puede requerir gastos materiales de la Sociedad.

**Reservas**. Si la Sociedad no destinará reservas suficientes de capital de trabajo para cubrir improvistos de capital durante la vigencia de la inversión en el Inmueble, la Sociedad necesitará posponer mejoras necesarias que podrán causar que el Inmueble sufrirá de un riesgo mayor de desuso o pérdida en el valor, o un riesgo mayor de disminución en el flujo de efectivo como resultado de que menos clientes se sientan atraídos al Inmueble.

**Licencias y Autorizaciones**. La Sociedad podría tener la necesidad de obtener licencias y autorizaciones específicas para la construcción del Inmueble, así como la autorización de autoridades locales, estatales y ambientales para dichas obras. El incumplimiento de obtener una o más de estas licencias o autorizaciones podría detener a la Sociedad de construir el Inmueble y por lo tanto afectará negativa y materialmente el valor y comerciabilidad del mismo.

Igualmente, la Sociedad puede tener la necesidad de obtener autorización para operar como empresa de tecnología financiera y ello podría implicar otras limitaciones para financiarse, para operar o para lograr ganancia en la venta del Inmueble o ser exitosa en su modelo de inversión.

**Financiamiento al comprador**. Si la Sociedad decide vender el Inmueble, intenta usar sus esfuerzos comerciales razonables para venderlo. De cualquier modo, la Sociedad podrá vender el Inmueble proporcionando financiamiento a los compradores. Cuando la Sociedad proporcione financiamiento a los compradores, la Sociedad dará el riesgo de incumpliendo al Comprador y estará sujeto a resolverlo conforme a la ley que impactará negativamente en los ingresos de la Sociedad. Además, si la Sociedad recibe pagarés u otros bienes en lugar de dinero en efectivo de la venta del Inmueble, la distribución de los ingresos de la venta a los Socios, o su reinversión en activos, será pospuesto hasta que los pagarés u otros bienes en lugar de dinero en efectivo serán efectivamente pagados, vendidos, refinanciados o enajenados.

**Riesgos Asociados con la propiedad del Inmueble.**

**Propiedad del Inmueble**. Varios factores podrán afectar negativamente el desempeño económico del Inmueble incluyendo: condiciones económicas y sociales negativas, ya sean locales, regionales o nacionales; un deterioro en la fortaleza financiera o capacidades de la Sociedad; cambios negativos en las modalidades de vivienda o de uso de inmuebles para oficina o de uso comercial, preocupaciones acerca de seguridad u otros factores. La función financiera de los Inmuebles tiende a ser afectada por condiciones económicas y competitivas negativas que en otras propiedades comerciales.

**Responsabilidad civil**. El dominio de la propiedad y del Inmueble conlleva una responsabilidad potencial para daños en la propiedad y daños personales a los trabajadores, clientes y cualquiera que se vea afectado dentro de la Propiedad. Cualquier accidente podrá resultar un una pérdida parcial o total de la inversión de los Socios en la Sociedad.

**Riesgos relacionados con el negocio de la Sociedad**.

**Operaciones recientes**. La Sociedad puede ser incapaz de implementar políticas de inversión, operación y estrategia satisfactoriamente. La Sociedad fue formada en 2020 y está sujeta a todos los riesgos e incertidumbres asociados con cualquier nuevo negocio incluyendo el riesgo de que la Sociedad no cumpla con sus objetivos de inversión. Los resultados de la operación de la Sociedad dependerán en una variedad de factores fuera del control de la Sociedad, la participación de un número adecuado de inversionistas, eventos políticos en México que impactarán las inversiones inmobiliarias dentro de México en general, disponibilidad de fondos y condiciones económicas.

**Falta de diversificación**. El Inmueble puede ser negativamente afectado por catástrofes impredecibles como son incendios, terremotos, inundaciones, o ataques, entre otros. Dichos eventos pueden reducir la rentabilidad o forzar el cierre del Inmueble causar pérdidas de todo o parte de la inversión de los Socios.

**Riesgos políticos y de seguridad**. La Sociedad invertirá todo su capital en inmuebles ubicados en México. Eventos políticos adversos y un incremento de México en la “guerra contra el narco” o la “corrupción” así como las contiendas electorales pueden tener un impacto negativo en la Sociedad o en el Inmueble. México podría perder el grado de inversión lo que encarecería el costo el dinero afectando los precios de los Inmuebles y limitando la capacidad de atraer capital por la Sociedad.

**Restricciones a la moneda**. El Inmueble operará en México usando el Peso Mexicano como moneda de curso legal para sus operaciones corrientes. Un cambio en el valor del Peso Mexicano, o la imposición de restricciones en el tipo de cambio en México podría resultar consecuencias adversas y significativas a la Sociedad.

**Riesgos relacionados con la Administración**

**Pérdida de personal**. El equipo de colaboradores tendrá un papel importante en la habilidad de la Sociedad para lograr sus objetivos, y la pérdida de cualquiera de ellos podría material y negativamente afectar a las operaciones de la Sociedad. Empleados de la Sociedad o de terceros contratados por ella evaluarán, negociarán, estructurarán, cerrarán y monitorearán la construcción del Inmueble en su caso. La muerte, enfermedad, incapacidad o salida de cualquier ejecutivo clave podría traer efectos negativos en la capacidad de la Sociedad de alcanzar sus objetivos de inversión.

**Otras actividades**. La Sociedad y sus consejeros y directores podrán contratar otras actividades de inversión que podrán reducir la cantidad de tiempo y esfuerzo que ellos dedican a la Sociedad. La Sociedad no tiene restricciones en su derecho o el de sus empleados o socios para llevar a cabo otras actividades y no especifica un mínimo de tiempo que deben dedicar a gestionar las inversiones de la Sociedad.

**Conflicto de intereses**. La Sociedad, su director general y sus directores y afiliados (en su conjunto como el “Equipo Administrativo”) están actualmente comprometidos con otras inversiones y actividades inmobiliarias, así como en el diseño y servicios financieros y pueden realizar actividades de inversión, o cualquier diseño y servicio de consultoría adicionales en un futuro. Como resultado, podrían enfrentar conflictos de interés en la colocación de inversiones y recursos. La Sociedad podrá entrar en relaciones y/o convenios. Contrato o similares con filiales o entidades relacionadas, en donde el Equipo Administrativo podría estar interesado. abastecerse de terceros desinteresados. Adicionalmente, el Equipo Administrativo podrá invertir en propiedades de otras personas o proveer de servicios a otras personas que compitan directamente con la Sociedad o el Inmueble. A través de la inversión en la Sociedad, los inversionistas acuerdan y consienten la existencia de potenciales conflictos de intereses.

**Limitación a la responsabilidad de los administradores**. La responsabilidad de los administradores será limitada. Específicamente, el Director General y el órgano de administración y sus partes relacionadas no serán responsables con la Sociedad o sus inversionistas por sus actos y omisiones excepto que constituyan un mala fe, negligencia o dolo. La Sociedad acuerda en indemnizar, defender y sacar a salvo consejeros, directivos y sus partes relacionadas respecto de todas las demandas, pérdidas, costos, daños, responsabilidad y gastos resultantes de actos u omisiones de los administradores que no deriven de negligencia, dolo o mala fe.

**Restricciones de transmisión de las acciones suscritas**. Excepto por ciertas transmisiones descritas en los Estatutos Sociales, los inversionistas no podrán vender, transferir, asignar o hipotecar su acciones suscritas sin el consentimiento previo órgano de administración. La capacidad de transmisión de las acciones podrá igualmente estar limitada por leyes o reglamentos aplicables.

**Riesgos Fiscales**. Un inversionista en la Sociedad es sujeto de ciertos riesgos en materia de impuestos. Los aspectos de impuesto sobre la renta de una inversión en la Sociedad son complicados y cada inversionista deberá tener dichos aspectos revisados por un profesional familiarizado con la situación fiscal personal de cada inversionista y con las leyes y regulaciones fiscales aplicables al inversionista en una sociedad mexicana. La Sociedad no intenta y no espera brindar un privilegio fiscal. Existen otros impuestos locales que podrían ser aplicables a la transmisión de acciones.

***Última actualización 22 de abril de 2021***