

PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido inscritos 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.



Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L. de C.V.



Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Invex Grupo Financiero

**OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES
EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL**

MONTO TOTAL DE LA EMISIÓN INICIAL:
\$1,000,000,000.00 (MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN (CONSIDERANDO LAS LLAMADAS DE CAPITAL):
\$5,000,000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)

Oferta pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sujetos a llamadas de capital, que lleva a cabo Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario conforme al Fideicomiso y el Acta de Emisión que se describe en el presente prospecto. Los Certificados Bursátiles estarán sujetos a Llamadas de Capital (según dicho término se define más adelante), por lo que los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en emisiones adicionales, se verán sujetos a la dilución punitiva descrita en el presente prospecto. Los recursos que se obtengan de la Emisión serán utilizados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el presente prospecto. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección “I. Información General – 1. Glosario de Términos y Definiciones” del presente prospecto.

Tipo de Oferta:	Oferta pública restringida.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero (el “ <u>Fiduciario</u> ”).
Administrador:	Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. (en dicho carácter, el “ <u>Administrador</u> ”).
Fideicomitentes:	Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. (“ <u>Finsa</u> ”) y Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L. de C.V. (“ <u>Walton Street</u> ”).
Asesor del Fideicomiso:	Walton Street Capital Mexico, S. de R.L. de C.V.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores (según dicho término se define más adelante).
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Finsa y Walton Street, como fideicomitentes, en dicho carácter.
Tipo de Instrumento:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los “ <u>Certificados Bursátiles</u> ”).
Valor nominal:	Sin expresión de valor nominal.
Clave de Pizarra:	“FINWSCK15”.
Denominación de la moneda de la emisión	Pesos Mexicanos.
Precio de Colocación de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial:	\$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.
Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial:	10,000 Certificados Bursátiles.
Número Total de Certificados Bursátiles:	El número total de Certificados Bursátiles que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.
Monto de la Emisión Inicial:	\$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
Monto Máximo de la Emisión (considerando las Llamadas de Capital):	\$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.).
Acto Constitutivo:	Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2469 (el “ <u>Contrato de Fideicomiso</u> ”) de fecha 29 de octubre de 2015 celebrado entre Finsa, Walton Street, el Fiduciario y el Representante Común.
Número del Fideicomiso:	F/2469
Fines del Fideicomiso:	Que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del 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 (incluyendo, sin limitación, el Representante Común y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula Segunda del Contrato de Administración), le instruya al Fiduciario por escrito (en cada caso, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión cuando así lo requiera el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Co-Inversión), que el Administrador o dicha otra Persona considere

	que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso (los “<u>Fines del Fideicomiso</u>”). 3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, equivalentes a 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	11 de noviembre de 2015.
Fecha de Cierre del Libro:	12 de noviembre de 2015.
Fecha de la Oferta Pública:	11 de noviembre de 2015.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines Informativos:	12 de noviembre de 2015.
Fecha de Emisión Inicial:	12 de noviembre de 2015.
Fecha de Registro en la BMV:	12 de noviembre de 2015.
Fecha de Cruce:	12 de noviembre de 2015.
Fecha de Liquidación:	13 de noviembre de 2015.
Fecha de Vencimiento de la Emisión:	12 de noviembre de 2025; en el entendido, que dicha fecha de vencimiento podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores.
Mecanismo de Colocación:	La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso (“<u>Llamadas de Capital</u>”) y en los montos, términos y condiciones autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “<u>CNBV</u>”) y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“<u>BMV</u>”). Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con el fin de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, la cual se adjunta al presente prospecto como Anexo 4, de la cual formará parte el Título de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores (el “<u>RNV</u>”) y listados en la BMV se ofrecerán en México mediante una oferta pública.
Distribuciones:	Las Distribuciones y los pagos al amparo de los Certificados Bursátiles serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones o indemnizaciones, incluyendo, sin limitación, del Fiduciario, de Finsa, de Walton Street, del Representante Común y de los Intermediarios Colocadores, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
Patrimonio del Fideicomiso:	El patrimonio del Fideicomiso (el “<u>Patrimonio del Fideicomiso</u>”) se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, así como los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Gastos; (d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados 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); (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso; (g) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las Inversiones Permitidas; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, 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.
Derechos que confieren a los Tenedores:	Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día, así como el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por hasta 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; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento)

	resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores, por la tenencia individual o en conjunto, de cada, 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y sus respectivos suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe; (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá cinco años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño; y (vi) celebrar convenios de votos para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, la celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; <u>en el entendido</u>, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el inciso (iv) anterior podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de llamadas de capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso ("<u>Llamadas de Capital</u>") y con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión. Cualquier Tenedor que no pague los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional. Ver el apartado "III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Llamadas de Capital" de este prospecto.
Llamadas de Capital:	
Fuente de pagos y Distribución:	Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados Bursátiles deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Ver el apartado "III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribuciones" de este prospecto.
Lugar y Forma de pago del Principal:	Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.
Recursos Netos de la Emisión Inicial:	\$937,355,251.00 (novecientos treinta y siete millones trescientos cincuenta y cinco mil doscientos cincuenta y un Pesos 00/100 M.N.).
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen Fiscal:	En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, se realizarán actividades consistentes en el arrendamiento de bienes inmuebles, y en la medida en que los ingresos que el Fideicomiso obtenga en un ejercicio fiscal provengan en un 90% o más de ingresos por dicha actividad u otros ingresos pasivos tales como intereses, ganancia cambiaria o ajuste anual por inflación acumulable, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en la regla 3.1.13 de la Resolución Miscelánea Fiscal para el ejercicio 2015, según dicha disposición sean reformada de tiempo en tiempo. En consecuencia, se considerará que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. En virtud de la naturaleza de las actividades que realizará el Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión, éstos últimos también deben calificar como fideicomisos de ingresos pasivos sujetos a la regla citada, que no realizarán actividades empresariales para efectos fiscales. 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 a los Vehículos de Inversión, que son fideicomisos mexicanos, los cuales carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales mexicanos. 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” de este prospecto para un análisis más detallado del régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles. Inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario.
Posibles Adquirentes:	
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores (el “Representante Común”).
Intermediarios Colocadores:	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer (los “Intermediarios Colocadores”).

NO HAY RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES SUFICIENTES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. WALTON STREET, FINSA, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A WALTON STREET, FINSA, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO, A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

RIESGOS DE INVERSIÓN.

1. LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES 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 BURSÁTILES ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN.
2. LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES 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 BURSÁTILES.
3. 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 BURSÁTILES EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.
4. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES (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.
5. 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 SE INVERTIRÁ.
6. EL FIDEICOMISO PUEDE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN.
7. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA LA TOTALIDAD DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES, SIN QUE SE CONSIDERE UN INCUMPLIMIENTO.
8. LAS DISTRIBUCIONES PODRÍAN DISMINUIR POR DIVERSOS MOTIVOS, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS Y COMISIONES.
9. LA DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES DE LAS GANANCIAS O PÉRDIDAS SE HARÁ PROPORCIONALMENTE AL NUMERO DE CERTIFICADOS DE DICHOS TENEDORES.
10. LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SE REALIZARÁ POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE EL CUAL DEBERÁ CONTAR CON LA EXPERIENCIA Y RECURSOS NECESARIOS PARA REALIZAR LA VALUACIÓN CORRESPONDIENTE. SIN EMBARGO, NI WALTON STREET, NI FINSA, NI EL FIDUCIARIO, NI EL REPRESENTANTE COMÚN, NI LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, VERIFICARÁN O REVISARÁN DICHAS VALUACIONES O PROCESOS CONFORME A LOS CUALES SE REALIZAN.

11. EXISTEN DIVERSOS RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES Y PROPIOS DE LAS INVERSIONES QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DE ESTE PROSPECTO.
12. 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 BIEN, ANTES DE TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS, LAS QUE SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DE ESTE PROSPECTO.
13. LAS INVERSIONES EN BIENES INMUEBLES SE ENCUENTRAN SUJETAS A DETERMINADOS RIESGOS QUE LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER ANTES DE ADQUIRIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES.
14. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÍAN NO TENER RENDIMIENTO ALGUNO E INCLUSIVE TENER UN RENDIMIENTO NEGATIVO, POR LO QUE NO SE TIENE UN RENDIMIENTO GARANTIZADO.
15. LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES 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.
16. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO CUENTAN CON UN DICTAMEN SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA, EMITIDO POR UNA INSTITUCIÓN CALIFICADORA DE VALORES AUTORIZADA CONFORME A LAS DISPOSICIONES APLICABLES.
17. EL FIDEICOMISO PODRÁ CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO TENDRÁN PREFERENCIA SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE “FACTORES DE RIESGO” DE ESTE PROSPECTO.
18. ANTES DE REALIZAR LAS INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, INVERTIRÁ LOS RECURSOS QUE SE ENCUENTREN EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA EN QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NEGATIVOS, LA CAPACIDAD DEL FIDEICOMISO DE REALIZAR LAS INVERSIONES PUEDE VERSE AFECTADA DE MANERA ADVERSA.
19. ÚNICAMENTE LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES EN LA FECHA DE REGISTRO ESTABLECIDA EN LAS LLAMADAS DE CAPITAL, PODRÁN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES SUBSECUENTES QUE SE EMITAN EN CADA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO. SI UN TENEDOR NO ACUDE A UNA LLAMADA DE CAPITAL Y NO SUSCRIBE Y PAGA LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN SUBSECUENTE CONFORME A SU COMPROMISO, SE VERÁ SUJETO A LA DILUCIÓN PUNITIVA QUE SE DESCRIBE EN EL APARTADO “III. FIDEICOMISO- 4.1. RESUMEN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO - LLAMADAS DE CAPITAL” DEL PRESENTE PROSPECTO.
20. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS DE LOS TENEDORES NO ATIENDAN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PODRÍA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE PROSPECTO, E INCIDIR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, CAUSANDO MINUSVALÍAS E INCLUSO LA PÉRDIDA DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN ATENDIDAS EN TIEMPO Y FORMA, NI EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DE WALTON STREET, DE FINSA, DEL FIDUCIARIO, DEL REPRESENTANTE COMÚN Y DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE LAS LLAMADAS DE CAPITAL.
21. AUNQUE LOS GRUPOS EMPRESARIALES A LOS QUE PERTENECEN WALTON STREET Y FINSA CUENTAN CON UNA AMPLIA EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO, EL FIDEICOMISO Y EL ADMINISTRADOR NO TIENEN ANTECEDENTES OPERATIVOS. EL FIDEICOMISO ESTÁ SUJETO A LOS RIESGOS DE NEGOCIOS INHERENTES AL HECHO DE SER UN PRODUCTO DE INVERSIÓN RELATIVAMENTE NUEVO EN MÉXICO, INCLUYENDO EL RIESGO DE QUE NO LOGRE CUMPLIR CON SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. NO EXISTE GARANTÍA DE QUE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR EL FIDEICOMISO TENDRÁ ÉXITO. ADEMÁS, NO SE HAN DEFINIDO LAS INVERSIONES CONCRETAS QUE REALIZARÁ EL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO INVERTIRÁ PRINCIPALMENTE EN VEHÍCULOS PRIVADOS DE RECIENTE CONSTITUCIÓN, CUYA INFORMACIÓN ES LIMITADA, NO AUDITADA Y RESPECTO DE LOS CUALES NO HABRÁ INFORMACIÓN PÚBLICA, POR LO QUE NO EXISTE CERTEZA RESPECTO DEL ÉXITO DE LAS INVERSIONES QUE SE REALICEN.
22. WALTON STREET Y FINSA SON AFILIADAS DE LAS ENTIDADES QUE ACTÚAN COMO CO-INVERSIONISTA, ASESOR Y/O ADMINISTRADOR, EN EL FIDEICOMISO CKD FINSA I Y EN EL FIDEICOMISO CKD WALTON Y, POR VIRTUD DE LAS DISPOSICIONES DE EXCLUSIVIDAD CONTENIDAS EN DICHOS FIDEICOMISOS, EL FIDEICOMISO PODRÍA ESTAR SUJETO A CIERTAS RESTRICCIONES PARA HACER INVERSIONES QUE SON CONSISTENTES CON LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN DE DICHOS FIDEICOMISOS HASTA QUE LAS OBLIGACIONES DE EXCLUSIVIDAD RESPECTIVAS HAYAN VENCIDO.
23. LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS SON UN INSTRUMENTO DISTINTO AL DE UNA FIBRA POR LO QUE NO CALIFICARÁN BAJO EL RÉGIMEN FISCAL ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 DE LA LISR. NO OBSTANTE QUE, LA NATURALEZA DEL ACTIVO EN EL CUAL INVERTIRÁ EL FIDEICOMISO SON INMUEBLES Y QUE EL OBJETIVO PRINCIPAL DEL FIDEICOMISO ES LA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES INDUSTRIALES EN MÉXICO DESTINADOS AL ARRENDAMIENTO O A LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO A OBTENER INGRESOS POR EL ARRENDAMIENTO DE DICHOS INMUEBLES, EL FIDEICOMISO NO ESTÁ OBLIGADO A DISTRIBUIR ENTRE LOS TENEDORES, EL 95% DEL RESULTADO FISCAL DEL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR. POR LO TANTO, EL FIDEICOMISO NO CALIFICARÁ COMO UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES PARA EFECTOS DE LOS ARTÍCULOS 187 Y 188 LISR, POR CONSIGUIENTE, EL FIDEICOMISO SERÁ CONSIDERADO POR LAS AUTORIDADES FISCALES COMO UN INSTRUMENTO DISTINTO Y NO TENDRÁ LOS BENEFICIOS DE UNA FIBRA.
24. LOS INVERSIONISTAS, PREVIO A LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL RÉGIMEN FISCAL RELATIVO AL GRAVAMEN O EXENCIÓN APLICABLE A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O COMPRAVENTA DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES NO HA SIDO VERIFICADO O VALIDADO POR LA AUTORIDAD TRIBUTARIA COMPETENTE.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE “DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS” LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO “PODRÁ”, “TENDRÁ”, “BUSCARÁ”, “DEBERÁ”, “ESPERARÁ”, “ANTICIPARÁ”, “PREVERÁ”, “ESTIMARÁ”, “PRETENDERÁ”, “CONTINUARÁ”, O “CREERÁ” O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. WALTON STREET Y FINSA CREEN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMADOS Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER Y SERÁN DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS. POR LO TANTO, NO DEBE HABER UNA CONFIANZA EXCESIVA EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS Y EN DICHA INFORMACIÓN.

NINGUNA PERSONA HA SIDO AUTORIZADA PARA DAR CUALQUIER INFORMACIÓN O PARA REALIZAR CUALQUIER DECLARACIÓN SALVO POR AQUELLAS CONTENIDAS EN EL PRESENTE Y, EN CASO DE QUE DICHA INFORMACIÓN SEA PROPORCIONADA O DICHA DECLARACIÓN SEA REALIZADA, NO SE DEBE CONSIDERAR QUE DICHA INFORMACIÓN O DECLARACIÓN HA SIDO AUTORIZADA O ES CONFIABLE SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DE FINSA, WALTON STREET Y WALTON STREET CAPITAL, L.L.C. (“WSC”).

LAS TASAS INTERNAS DE RETORNO PROYECTADAS EN ESTE PROSPECTO EN RELACIÓN CON LOS VEHICULOS AFILIADOS A WSC Y SUS AFILIADAS FUERON CALCULADAS UTILIZANDO UN MODELO Y SE BASAN EN SUPUESTOS ESTABLECIDOS POR WALTON STREET O WSC O SUS AFILIADAS.

LOS RETORNOS PROYECTADOS SE ENCUENTRAN SUJETOS A CIERTAS LIMITACIONES INCLUYENDO LA PROYECCIÓN DE RIESGOS DE MERCADO Y DE RIESGOS ECONÓMICOS. LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS DEPENDERÁN DE, ENTRE OTROS FACTORES, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN FUTUROS, EL VALOR DE LOS ACTIVOS Y LAS CONDICIONES DE MERCADO AL MOMENTO DE REALIZARSE LA DESINVERSIÓN, LAS RESTRICCIONES LEGALES Y CONTRACTUALES SOBRE TRANSFERENCIAS QUE PUEDAN LIMITAR LA LIQUIDEZ, CUALESQUIERA DE LOS COSTOS RELACIONADOS CON LA OPERACIÓN Y EL MOMENTO Y LA FORMA EN QUE SE LLEVA A CABO LA VENTA, Y LOS NIVELES DE RESERVAS DE LOS VEHICULOS RELACIONADOS, LOS CUALES PODRÍAN DIFERIR DE LOS SUPUESTOS Y DE LAS CIRCUNSTANCIAS EN LAS QUE SE BASARON LAS VALUACIONES UTILIZADAS PARA ELABORAR LA INFORMACIÓN DE DESEMPEÑO ANTERIOR CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO. EN CONSECUENCIA, LOS RETORNOS REALES QUE SE OBTENDRÁN DE LAS INVERSIONES REALIZADAS PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE LOS RETORNOS PROYECTADOS EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS RETORNOS PROYECTADOS NO DEBERÁN CONSIDERARSE COMO UNA DECLARACIÓN O COMO UNA GARANTÍA DE QUE CUALQUIER OPERACIÓN EN ESPECÍFICO REFLEJARÁ ALGÚN DESEMPEÑO EN PARTICULAR O DE QUE TENDRÁ O ES POSIBLE QUE TENGA ALGÚN RESULTADO EN PARTICULAR O DE QUE LOS INVERSIONISTAS PODRÁN EVADIR PÉRDIDAS, INCLUYENDO PÉRDIDAS TOTALES DE SUS INVERSIONES. TODOS LOS DATOS Y LA INFORMACIÓN NUMÉRICA CONTENIDA EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.

FINSA Y WALTON STREET RECOMIENDAN A LOS INVERSIONISTAS QUE CONSIDEREN CUIDADOSAMENTE LOS RIESGOS INVOLUCRADOS EN LA INVERSIÓN EN LOS MERCADOS INMOBILIARIOS EN MÉXICO.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y en especial, la incluida bajo “Factores de Riesgo”.

Intermediarios Colocadores



Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Banorte



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



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero BBVA Bancomer

Los Certificados Bursátiles que se describen en este prospecto se encuentran inscritos con el número 2362-4.15-2015-084 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la BMV.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad del valor, 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.

Este prospecto también podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx así como en la página del Fiduciario www.invex.com y se encuentra disponible con los Intermediarios Colocadores.

Número de oficio de autorización para su publicación 153/5897/2015 de fecha 30 de octubre de 2015.

México, D.F. a 12 de noviembre de 2015.

ÍNDICE

I.	INFORMACIÓN GENERAL	111
1.	Glosario de términos y definiciones	1
2.	Resumen Ejecutivo.....	22
3.	Factores de Riesgo.....	28
3.1	Riesgos relacionados con la situación económica y política de México.....	29
3.2	Riesgos relacionados con la industria inmobiliaria.....	33
3.3	Riesgos relacionados con el Contrato de Co-Inversión	34
3.4	Riesgos relacionados con el Administrador y el Asesor.....	40
3.5	Riesgos relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones.....	40
3.6	Riesgos relacionados con los Vehículos de Inversión.....	47
3.7	Riesgos relacionados con la estructura de la operación.....	49
3.8	Riesgos relacionados con las estimaciones y conflictos de interés.....	56
4.	Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso.....	59
5.	Cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV	60
6.	Documentos de Carácter Público.....	61
II.	LA OFERTA.....	62
1.	Características de la Oferta.....	62
2.	Destino de los Recursos.....	68
3.	Plan de Distribución	69
4.	Gastos Relacionados con la Emisión Inicial	71
5.	Funciones del Representante Común.....	72
6.	Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta	76
III.	EL FIDEICOMISO	77
1.	Historia y Desarrollo del Fideicomiso.....	77
2.	Descripción del negocio	77
2.1	Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir.....	77
2.2	Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	77
2.3	Principales clientes.....	77
2.4	Legislación aplicable y régimen fiscal.....	77
2.5	Recursos humanos	77
2.6	Información de mercado	78
2.7	Estructura de administración	78
2.8	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	78
2.9	Derechos que confieren los certificados bursátiles.....	78
2.10	Distribuciones.....	79
3.	Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso	
3.1	Inmuebles propiedad del fideicomiso.....	81
3.2	Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios	81
3.3	Evolución de los activos del fideicomiso	81
3.4	Desempeño de los activos del fideicomiso	83
3.5	Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones.....	83
3.6	Informe de deudores relevantes	94
4.	Contratos y Acuerdos Relevantes.....	95
4.1	Resumen del Contrato de Fideicomiso	95
4.2	Resumen del Contrato de Administración.....	180
4.3	Resumen del Contrato de Coinversión	193
5.	Administradores	216
6.	Comisiones, costos y gastos del administrador y del asesor	217
7.	Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés	218
8.	Audidores Externos	219
9.	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores	220
10.	Mercado de capitales	221

10.1 Estructura del fideicomiso y principales tenedores	221
10.2 Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores	221
10.3 Formador de mercado	221
IV. A. EL ADMINISTRADOR.....	222
1. Historia y desarrollo del Administrador	222
2. Descripción del negocio	228
2.1 Actividad principal.....	228
2.2 Recursos humanos	228
2.3 Estructura corporativa.....	228
2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	228
3. Administradores y Socios	229
4. Estatutos sociales y otros convenios.....	235
IV. B. WALTON STREET	239
1. Historia y desarrollo de Walton Street.....	239
2. Descripción del negocio	239
2.1 Actividad principal.....	247
2.2 Recursos humanos	247
2.3 Estructura corporativa.....	247
2.4 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales	248
3. Administradores y Socios	249
4. Estatutos sociales y otros convenios	249
V. LA CO-INVERSIÓN FINSA Y WALTON STREET	253
VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO	263
1. Información financiera seleccionada del fideicomiso	263
2. Informe de créditos relevantes.....	263
3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....	263
3.1 Resultados de la operación.....	263
3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital	263
3.3 Control interno.....	263
4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas	263
VII. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA	264
1. Información financiera seleccionada.....	264
2. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.....	264
i) Resultados de la operación	264
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital	264
VIII. CONSIDERACIONES FISCALES.....	265
IX. PERSONAS RESPONSABLES	272
X. ANEXOS.....	282
ANEXO 1 Opinión Legal	282
ANEXO 2 Título que ampara la emisión	283
ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso	284
ANEXO 4 Contrato de Administración	285
ANEXO 5 Contrato de Coinversión	286
ANEXO 6 Contrato de Asesoría.....	287
ANEXO 7 Acta de Emisión.....	288
ANEXO 8 Reporte de Aseveraciones	289
ANEXO 9 Opinión Fiscal.....	290
ANEXO 10 Memorándum preparado por el Asesor Legal de los Inversionistas	291

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 Walton Street, Finsa, el Fiduciario, o los Intermediarios Colocadores.”

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, salvo que expresamente se establezca lo contrario, serán igualmente aplicables a las formas singular o plural de dichos términos:

“Acta de Emisión” significa el acta de emisión emitida por el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso.

“Activos Objeto de Inversión” significa todas las participaciones de capital y deuda, directas o indirectas (incluyendo títulos de propiedad y arrendamiento, hipotecas, hipotecas convertibles e hipotecas de participación, opciones, arrendamientos, sociedades, inversiones conjuntas y participaciones en asociaciones en participación, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que proporcionan un beneficio al Fideicomiso, capital y deuda de entidades propietarias de inmuebles y otros derechos contractuales en el sector inmobiliario) en (a) Inmuebles Industriales, u (b) otros bienes inmuebles en los que invierta el Fideicomiso de conformidad con lo permitido por sus Lineamientos de Inversión, en cada caso, incluyendo mejoras, y todo tipo de participación, ya sea directa o indirecta, en negocios relacionados con dichos bienes inmuebles (incluyendo desarrollo inmobiliario y compañías de servicios).

“Administrador” significa Finsa, actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra Persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.

“Afiliada” significa (i) respecto de Personas (distintas a Walton Street y a Walton Street Capital L.L.C.) que no son personas físicas, 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; (ii) respecto a Walton Street y a Walton Street Capital L.L.C., cualquier Persona que directa o indirectamente a través de una o más intermediarias es Controlada por Walton Street Capital, L.L.C. y (iii) respecto de Personas que son personas físicas, el o la cónyuge anterior, presente o futura de dicha Persona, y cualquier pariente ascendiente o descendiente, directo o indirecto, incluyendo padres, abuelos, tutores, hijos, hermanos, nietos y parientes hasta el cuarto grado de dicha persona.

“Aportación Inicial” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Aportación Mínima Inicial” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Asamblea de Tenedores” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Asesor” significa Walton Street Capital Mexico, S. de R.L. de C.V., como asesor conforme al Contrato de Asesoría.

“Asesores Independientes” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Auditor Externo” significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., o cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en los Estados Unidos de América que sea de los *“big four”*, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, con el consentimiento previo del Comité Técnico, en este último caso, otorgada en

una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

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

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

“Certificados Bursátiles” significa, conjuntamente, los títulos de crédito al portador de los denominados certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo el mecanismo de llamadas de capital, sin expresión de valor nominal, que sean emitidos por el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso de conformidad con el Acta de Emisión, los Títulos y las disposiciones de los Artículos 61, 62, 63, 63 bis 1 fracción II, 64, 64 bis, 64 bis 1, 64 bis 2 y 68 de la LMV y de conformidad con la Ley Aplicable.

“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 han sido y sean modificadas de tiempo en tiempo.

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

“Código” significa el *U.S. Internal Revenue Code* de 1986 de los Estados Unidos de América, según el mismo sea reformando.

“Co-Inversionista Tercero” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Comisión por Administración” significa una comisión por administración anual equivalente: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.70% (uno punto setenta por ciento) del Monto Bruto Destinado a Inversiones; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido; y (ii) una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.70% (uno punto setenta por ciento) del Monto Neto Invertido, en cada caso, pagadera al Administrador trimestralmente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración.

“Comité de Inversión” significa el comité de inversión constituido conforme a la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Comité Técnico” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

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

certificados bursátiles, considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios.

“Compromiso de Finsa” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Compromiso de Walton Street” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Compromiso por Certificado” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Compromisos” significa la referencia conjunta al Compromiso de Finsa y al Compromiso de Walton Street.

“Compromisos Restantes de los Tenedores” significa, respecto de cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados Bursátiles, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso (pero excluyendo cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital, conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso); en el entendido, que el Administrador (con la aprobación previa del Asesor) podrá ajustar los Compromisos Restantes de los Tenedores para tomar en cuenta los efectos de cualquier Incumplimiento de Llamadas de Capital (incluyendo la dilución punitiva que resulte de la misma), cuyos ajustes deberán ser avalados por el Auditor Externo y en ningún caso el monto de dichos Compromisos Restantes de los Tenedores podrá ser mayor al monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores antes del Incumplimiento de Llamada de Capital.

“Condiciones de Reinversión” significa (i) que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Neto Destinado a Inversiones, y (ii) que el Comité de Inversión y el Comité Técnico hayan aprobado la Reinversión propuesta, en el entendido, que en la sesión del Comité Técnico únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

“Conflicto de Interés” significa, respecto de cada uno de Walton Street o Finsa, (a) la propiedad de cada parte, o cualquiera de sus Afiliadas, de cualquier interés directo o indirecto en cualquier propuesta de Inversión, Reinversión o de adquisición de una Inversión de su propiedad (excluyendo (i) intereses meramente pasivos por naturaleza (incluyendo, sin limitación, inversiones en valores públicamente ofrecidos e inversiones en capital en un monto total no mayor a 10% (diez por ciento) de las acciones de una sociedad por emisor o grupo de emisores afiliados), y (ii) co-inversiones hechas por el Fideicomiso con un Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionistas Terceros de conformidad con la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso) y (b) la existencia de cualquier contrato de administración de propiedades con dicha parte o sus Afiliadas respecto de cualquier Inversión, Reinversión o Desinversión o propuesta de Inversión, Reinversión o Desinversión.

“Contador del Fideicomiso” significa el Administrador o cualquier contador público de reconocido prestigio en México que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones por escrito del Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, para llevar la contabilidad del Patrimonio del Fideicomiso, en su caso.

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable denominado “Fideicomiso Finsa-Walton CKD número F/2469”, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado o de cualquier otra forma reformado, renovado o prorrogado en cualquier momento.

“Contrato de Administración” tiene el significado que se le atribuye a la sección “III. El Fideicomiso – 4.

Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Contrato de Administración Sustituto” significa un contrato de administración celebrado entre el Fiduciario y un administrador sustituto, con la comparecencia del Representante Común, en términos sustancialmente similares al Contrato de Administración conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta del Contrato de Administración.

“Contrato de Asesoría” significa el Contrato de Asesoría en servicios de administración de activos celebrado entre el Administrador y el Asesor en virtud del cual, entre otras cosas, el Asesor convino en prestar ciertos servicios de administración de activos al Administrador en los términos establecidos en dicho Contrato de Asesoría.

“Contrato de Co-Inversión” significa el contrato de co-inversión a ser celebrado entre Walton Street, Finsa y el Fiduciario, actuando a través del Administrador, en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “A”, el cual establecerá los términos y condiciones conforme a los cuales dichas partes invertirán en Inversiones.

“Contrato de Colocación” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

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

“Costos de Cierre” significa todos los costos incurridos por un Vehículo de Inversión en relación con la adquisición y desarrollo de un inmueble, incluyendo, sin limitación, todos los honorarios y gastos de abogados y contadores, ingenieros físicos y ambientales, topógrafos, otros consultores de naturaleza similar, seguro de título, honorarios de notarios públicos y gastos registrales.

“Costo de Inversión Total” significa, respecto de cualquier Inversión, el costo bruto (incluyendo, sin limitación, el monto de dicho costo pagado con deuda) de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, (i) el costo de adquisición de dicha Inversión (incluyendo, sin limitación, todos los costos, comisiones y gastos incurridos por o en nombre del Fideicomiso en relación con dicha adquisición), (ii) gastos de capital post-adquisición anticipados y otros costos y gastos a ser incurridos en relación con la inversión, el desarrollo, la construcción y operación de dicha Inversión por parte del Fideicomiso, y (iii) cualesquiera otros costos y gastos atribuibles a dicha Inversión, según sea determinado por el Administrador.

“Cuenta de Capital” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 5 del Anexo “K” del Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribuciones” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(e) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reinversión” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(d) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Reservas” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de

conformidad con la Cláusula 10.1(c) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta General” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(a) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta para Llamadas de Capital” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(b) del Contrato, para los efectos descritos en el Contrato.

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

“Cuenta Finsa” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(g) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta Walton Street” significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1(f) del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Daño Significativo Adverso” significa un daño ocasionado al Patrimonio del Fideicomiso que represente una afectación superior a (i) \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100 M.N.), ajustado conforme al INPC, por evento o suceso y no de manera acumulada; o (ii) 5% (cinco por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión de manera acumulada; en el entendido, que si el evento o suceso que dio origen al Daño Significativo Adverso se ha subsanado, dichos montos se dejarán de acumular. Los montos establecidos en la presente definición se determinarán conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso por un Valuador Inmobiliario y serán confirmados por el Auditor Externo.

“Daños” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Desinversión” significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación total o parcial de los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación total o parcial de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización total o parcial de los préstamos o financiamientos otorgados a los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión conforme a la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, y/o (iv) cualquier otra desinversión total o parcial de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“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 para permanecer cerrados.

“Distribución por Desempeño” significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a los numerales (3) y (4) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones” significa las distribuciones en Pesos o en Dólares que realice el Fiduciario a Finsa, a Walton Street y, a los Tenedores, las cuales deberán de notificarse por el Fiduciario a través de Emisnet con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos de conformidad

con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Emisión” significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración, a cualquier Título, al Contrato de Colocación 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, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento, en el entendido, que en ningún caso el Contrato de Co-inversión y el Contrato de Asesoría formarán parte de los Documentos de la Emisión.

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

“Edificios Especulativos” significa edificios o edificios en construcción (en conjunto con la tierra que ocupan, incluyendo áreas no construidas como estacionamiento, adecuaciones, calles, áreas verdes, e infraestructura) respecto de los cuales 50% o más del área rentable o del área rentable propuesta para edificios en construcción no sea objeto de una carta de intención, un contrato de promesa de arrendamiento o contrato de arrendamiento, en cualquier momento en el cual el Fideicomiso haya sido propietario o titular de derechos respecto de dicho inmueble.

“Emisión Adicional” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*” del presente prospecto.

“Emisión Inicial” significa la primera emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables.

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

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

“ERISA” significa el *U.S. Employee Retirement Income Security Act* de 1974 de los Estados Unidos de América, según el mismo sea reformando.

“Evento de Desinversión” significa cualquiera de los siguientes eventos:

- (i) que el Fideicomiso entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Fideicomiso, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 120 (ciento veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso; o
- (ii) que el Comité de Inversión y el Comité Técnico, en este último caso en una sesión en la cual únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, determinen que ocurrió un cambio de ley que afecte de manera significativa la continuación de las operaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Evento de Funcionarios Clave Finsa” tiene el significado que se le atribuye en la sección “*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*” del presente prospecto.

“Evento de Funcionarios Clave Walton Street” tiene el significado que se le atribuye en la sección “*III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*” del presente prospecto.

“Evento de Remoción” significa, según el contexto lo requiera, un Evento de Remoción del Administrador o

un Evento de Remoción del Asesor.

“Evento de Remoción del Administrador” significa que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes casos, los cuales deberán ser identificados y determinados por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto:

- (i) que el Administrador y los Funcionarios Clave Finsa incurran en actos con Negligencia Grave en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración que no hayan sido subsanados dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que el Administrador tuvo conocimiento de la existencia de dicho acto (en el entendido, que dicho periodo se prorrogará de manera automática por un periodo adicional de 30 (treinta) días naturales si, por su naturaleza, razonablemente no es posible curar dicho evento dentro del periodo original de 30 (treinta) días naturales), y que cada acto resulte en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, y por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; o
- (ii) que el Administrador o los Funcionarios Clave Finsa incurran en actos con fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, y por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; o
- (iii) que el Administrador entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare la insolvencia o la quiebra del Administrador, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 120 (ciento veinte) Días Hábles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso; o
- (iv) que cualquiera de los Funcionarios Clave Finsa sean declarados culpables de cualquier delito de índole patrimonial en contra del Patrimonio del Fideicomiso en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia; o
- (v) que el Administrador no cumpla materialmente con la obligación de exclusividad prevista por la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto y dicho incumplimiento no sea subsanado dentro de los 30 (treinta) Días Hábles siguientes a que ocurrió dicho acto (en el entendido, que dicho periodo se prorrogará de manera automática por un periodo adicional de 30 (treinta) días naturales si razonablemente no es posible curar dicho evento dentro del periodo original de 30 (treinta) días naturales); o
- (vi) que Finsa incumpla con su obligación de realizar cualquier Inversión conforme a su Compromiso de Finsa en los términos establecidos en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto, y que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que debió hacer dicha aportación respectiva; en el entendido, que dicho incumplimiento podrá ser subsanado por Walton Street de conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión; o
- (vii) que cualquiera de las declaraciones de Finsa contenidas en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Emisión resulten ser falsas o inexactas en cualquier aspecto material, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable

obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia; o

- (viii) que el Administrador haya incurrido en un incumplimiento reiterado de sus obligaciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión, y que un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, confirme que dichos incumplimientos reiterados resultaron en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso; o
- (ix) que el Administrador, directa o indirectamente, deje de estar Controlado por o deje de estar bajo el Control común de, Finsa Portafolios, S. de R.L. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios, sin el consentimiento previo del Asamblea de Tenedores que representen por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, en el entendido que, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto; o
- (x) que el Administrador o los Funcionarios Clave Finsa incumplan con su obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con el Administrador en una posible Inversión o Desinversión conforme a lo previsto en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto., y un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, determine la existencia del Conflicto de Interés;

en el entendido, que el Administrador no podrá ser removido por un Evento de Remoción del Administrador en caso de reducciones al valor de los inmuebles que conformen las Inversiones ocasionadas por factores externos generales no atribuibles a ninguna de las causas listadas en los numerales (i) a (x) anteriores.

“Evento de Remoción del Asesor” significa que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes casos, los cuales deberán ser identificados y determinados por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto:

- (i) que el Asesor o los Funcionarios Clave Walton Street incurran en actos con fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Asesoría, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia; o
- (ii) que Walton Street incumpla con su obligación de aportar su Compromiso de Walton Street en los términos establecidos en la Cláusula 7.2(a) del Contrato de Fideicomiso, y que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que debió de haber aportado su Compromiso de Walton Street; en el entendido, que dicho incumplimiento podrá ser subsanado por Finsa de conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión; o
- (iii) que la declaración contenida en el inciso (f) de la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso resulte ser falsa o inexacta en cualquier aspecto material, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia; o
- (iv) que Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V., directa o indirectamente, deje de estar controlado por o deje de estar bajo el control común de, Walton Street Capital, L.L.C., o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, sus socios o accionistas de cualquier entidad en la que dos o más de las siguientes personas, tengan una posición de director, gerente, administrador u otra similar: Neil G. Bluhm, Ira J. Schulman, Jeffrey S. Quicksilver, Eric C. Mogentale

and K. Jay Weaver; o

- (v) que el Asesor o los Funcionarios Clave Walton Street incurran en actos de Negligencia Grave en el cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Asesoría que no hayan sido subsanados dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que el Asesor tuvo conocimiento de la existencia de dicho acto (en el entendido, que dicho periodo se prorrogará de manera automática por un periodo adicional de 30 (treinta) días naturales si, por su naturaleza, razonablemente no es posible curar dicho evento dentro del periodo original de 30 (treinta) días naturales), y que cada acto resulte en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, y por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; o
- (vi) que Walton Street incumpla materialmente con su obligación contenida en el inciso (b) de la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso y dicho incumplimiento no sea subsanado dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a que ocurrió dicho acto (en el entendido, que dicho periodo se prorrogará de manera automática por un periodo adicional de 30 (treinta) días naturales si razonablemente no es posible curar dicho evento dentro del periodo original de 30 (treinta) días naturales); o
- (vii) que el Asesor o los Funcionarios Walton Street incumplan con su obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con Walton Street en una posible Inversión o Desinversión conforme a lo previsto en la Cláusula 5.3(l) del Contrato de Fideicomiso, y un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, determine la existencia del Conflicto de Interés; o
- (viii) que el Asesor no presente a la Asamblea de Tenedores una propuesta de Administrador Sustituto de conformidad con lo previsto en la Cláusula 16.3(a) del Contrato de Fideicomiso; o
- (ix) que el Asesor o cualquiera de los Funcionarios Clave Walton Street sean declarados culpables de cualquier delito de índole patrimonial en contra del Patrimonio del Fideicomiso en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia; o
- (x) que cualquiera de las declaraciones de Walton Street contenidas en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Emisión resulten ser falsas o inexactas en cualquier aspecto material, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia; o
- (xi) que el Asesor entre en un proceso de liquidación o disolución, o que un tribunal competente declare la insolvencia o la quiebra del Asesor, y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 120 (ciento veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso;

en el entendido, que el Asesor no podrá ser removido por un Evento de Remoción del Asesor en caso de reducciones al valor de los inmuebles que conformen las Inversiones ocasionadas por factores externos generales no atribuibles a ninguna de las causas listadas en los numerales (i) a (xi) anteriores.

“FATCA” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Fecha de Distribución” significa cualquier fecha según sea determinada por el Comité de Inversión; en el

entendido, que si cualquier Fecha de Distribución no cae en Día Hábil, la Fecha de Distribución se recorrerá al Día Hábil siguiente.

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

“Fecha de Emisión Adicional” significa el Día Hábil en el que los Certificados Bursátiles de una Emisión Adicional sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión.

“Fecha de Registro” significa la fecha identificada como fecha de registro en la Llamada de Capital respectiva, misma que deberá ser al menos 2 (dos) Días Hábiles previos a la Fecha Límite de Suscripción.

“Fecha de Remoción del Administrador” significa (i) en caso de que el Asesor no sea removido en la misma Asamblea de Tenedores en la que se resuelva la remoción del Administrador, la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador conforme a la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración, lo cual conforme a dicho Contrato de Administración ocurrirá en la fecha en la que (a) un administrador sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores, (b) dicho administrador sustituto haya celebrado un contrato de administración sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración; y (c) el administrador sustituto celebre con Walton Street, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre Walton Street y el Administrador; en el entendido, que en tanto no se actualicen los supuestos establecidos los incisos (a), (b) y (c) anteriores, el Administrador continuará como administrador del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y tendrá derecho al pago de las cantidades pagaderas al Administrador en términos de lo previsto en dicho Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración; y (ii) en caso de que el Asesor sea removido en la misma Asamblea de Tenedores en la que se resuelva la remoción del Administrador, la fecha de dicha Asamblea.

“Fecha Estimada de Desinversión” significa la fecha que sea el décimo aniversario de la Fecha de Emisión, en el entendido, que si dicho día es inhábil, la Fecha Estimada de Desinversión será el primer Día Hábil siguiente.

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

“Fecha Límite de Suscripción” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Fideicomisarios en Segundo Lugar” significa la referencia conjunta a Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. y a Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L. de C.V., en su carácter de fideicomisarios en segundo lugar conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomiso” significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Fideicomiso de Gastos” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Fideicomiso Finsa CKD I” significa el fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios denominado “Fideicomiso Finsa CKD número F/307262” celebrado el 21 de septiembre de 2012, entre Finsa Real Estate Management, S. de R.L. de C.V. como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar; Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1594, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar; HSBC México, S.A., Institución

de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores.

“Fideicomiso Walton CKD” significa el fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios denominado “Fideicomiso Walton Street México CKD número F/1685” celebrado el 7 de octubre de 2013 entre Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente, co-inversionista y como fideicomisario en segundo lugar, Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V., como administrador; Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores.

“Fiduciario” significa Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, o cualquier otro fiduciario que lo sustituya en dicho carácter.

“Fines del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Finsa” tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

“Funcionarios Clave Finsa” significa, inicialmente, los señores Sergio René Argüelles Gonzalez, Gerardo Ignacio Zambrano Martínez, Francisco Javier Ugarte de la Rosa y Hans Josef Hutterer Arellano, en el entendido que dichos Funcionarios Clave Finsa iniciales podrán sustituirse conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y por el Contrato de Administración, en cuyo caso se entenderá por Funcionarios Clave Finsa a los miembros iniciales que se mantengan y a los miembros sustitutos (resultado de una o varias sustituciones) del equipo de profesionales del Administrador.

“Funcionarios Clave Walton Street” significa, inicialmente, los señores Jorge Sandor Valner Watstein, Federico Martin del Campo Flores y Diego Gutiérrez Aguayo, en el entendido que dichos Funcionarios Clave Walton Street iniciales podrán sustituirse conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y por el Contrato de Asesoría, en cuyo caso se entenderá por Funcionarios Clave Walton Street a los miembros iniciales que se mantengan y a los miembros sustitutos (resultado de una o varias sustituciones) del equipo de profesionales del Asesor.

“Gastos Continuos” significa todos y cada uno de los gastos necesarios para (a) pagar los Gastos de Inversión relacionados con cualquier Inversión, (b) establecer reservas para gastos, obligaciones y adeudos (incluyendo para el pago de la Comisión por Administración), (c) repagar cualquier adeudo del Fideicomiso, (d) completar Inversiones, operaciones y desarrollos que se hubieren iniciado con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, o que hayan sido comprometidas con anterioridad a la terminación del Periodo de Inversión, (e) realizar Inversiones de Seguimiento, y (f) pagar las obligaciones de indemnización del Fideicomiso.

“Gastos de Inversión” significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial (independientemente de si la misma se lleva a cabo o no), todos los gastos relacionados con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, (i) gastos relacionados con el mantenimiento y monitoreo de dicha Inversión y para llevar a cabo la Desinversión correspondiente, incluyendo sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (ii) gastos incurridos por el Fiduciario, el Administrador y/o el Asesor en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, análisis y *due diligence*, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de dicha Inversión, incluyendo sin limitación, los Costos de Cierre y los gastos de auditoría relacionados, (iii) gastos del Administrador, del Asesor o del Fiduciario derivados de los pagos de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros relacionados con dichas Inversiones, (iv) cualesquiera gastos y costos derivados de los avalúos preparados por un Valuador Inmobiliario, incluyendo, sin limitación, los honorarios de dicho Valuador Inmobiliario, (v) primas de los seguros que en su caso contrate el Administrador por cuenta del Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y (vi) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión; en el entendido, que dichos Gastos de Inversión incluirán cualquier cantidad pagadera por concepto de IVA en relación con lo anterior.

“Gastos de la Emisión Inicial” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos, y por la administración del primer año (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por la inscripción y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que evidencia los Certificados Bursátiles 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 Bursátiles 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 a los Intermediarios Colocadores de conformidad con el Contrato de Colocación, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso o el Administrador (directamente o que deban ser reembolsados a los intermediarios colocadores) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, y gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de Mantenimiento” significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de, o que sean necesarias para, el mantenimiento de la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, (ii) los gastos necesarios para mantener la inscripción y listado de los Certificados Bursátiles en el RNV y en la BMV, (iii) los honorarios del Auditor Externo en relación con los servicios prestados al Fideicomiso, (iv) los honorarios del Valuador Independiente pagaderos por el Fiduciario, (v) los honorarios de los demás auditores, contadores, asesores fiscales y abogados que hayan asesorado al Fiduciario, al Administrador y al Asesor en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador o por el Asesor en relación con las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, (vii) todos los gastos derivados de la elaboración de los reportes que deban ser entregados conforme al Contrato de Fideicomiso, (viii) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso, (ix) cualesquiera otros gastos incurridos por el Fiduciario o el Representante Común de conformidad con el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable, (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador y al Asesor conforme a lo establecido en la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso, (xi) cualesquiera gastos y costos incurridos en relación a la contratación y reemplazo del Contador del Fideicomiso (en su caso), (xii) cualesquiera costos y gastos derivados de la valuación de los Certificados Bursátiles y de los Vehículos de Inversión por el Valuador Independiente, (xiii) cualesquier contraprestación pagadera a los miembros del Comité Técnico designados como Miembros Independientes, en su caso, (xiv) cualesquiera gastos y costos derivados del mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso y la emisión de Certificados Bursátiles adicionales bajo una Emisión Adicional (incluyendo costos y gastos de la respectiva actualización ante la CNBV), (xv) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior, y (xvi) cualesquiera gastos y costos derivados de pólizas de seguro para funcionarios y directores y para cada uno de los miembros del Comité Técnico (o cualquiera de ellos) de conformidad con la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que a partir de que concluya el Periodo de Inversión, el término “Gastos de Mantenimiento” incluirá el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones o Reinversiones que mantenga el Fideicomiso hasta la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el término “Gastos de Mantenimiento” no incluye los salarios y demás compensaciones de los empleados y funcionarios del Administrador, gastos de oficinas del Administrador, la Comisión por Administración, las Distribuciones por Desempeño, ni los Gastos de Inversión.

“Impuestos” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Incumplimiento de Llamadas de Capital” significa el incumplimiento de un Tenedor para suscribir y pagar Certificados Bursátiles emitidos en una Emisión Adicional de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la Cláusula 7.1.

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

“Inmuebles Industriales” significa, conjuntamente, inmuebles industriales, de logística, de distribución, de manufactura, de servicio y/o de almacenamiento ubicadas en México y utilizadas principalmente con fines industriales.

“INPC” significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor dado a conocer mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, y publicado en el Diario Oficial de la Federación en los primeros diez días del mes siguiente al que corresponda.

“Intermediarios Colocadores” significa Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

“Inversión de Seguimiento” significa cualquier Inversión adicional por parte del Fideicomiso respecto de una Inversión existente que sea apropiada o necesaria para preservar, proteger o mejorar dicha Inversión existente, según lo determine el Administrador con la aprobación previa del Comité de Inversión.

“Inversiones” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Inversiones Permitidas” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Inversionista Aprobado” significa cualquiera de los siguientes inversionistas mexicanos: (i) una sociedad de inversión especializada en fondos para el retiro, (ii) una institución de crédito, (iii) una institución de seguros y fianzas, (iv) una casa de bolsa, y/o (v) un fondo de inversión, y cualquier otra Persona cuya deuda se encuentre calificada con grado de inversión por cuando menos dos instituciones calificadoras aprobadas para operar como tal por la CNBV, en cada caso, que no sean Competidores.

“Inversionista Calificado” significa un fondo de pensiones o jubilaciones de los referidos en el artículo 153 de la LISR, o cualquier ley que la sustituya, que (i) se encuentre exento del pago de impuestos sobre intereses, rentas y ganancias de capital derivadas de la venta de bienes inmuebles o acciones (de las cuales más del 50% (cincuenta por ciento) del valor de las mismas sea atribuible a bienes inmuebles) en su país de residencia, y (ii) sea elegible para solicitar, directamente o a través del Fideicomiso, una reducción de impuestos mexicanos, según sea determinado de manera razonable por Walton Street.

“Inversionista no Sujeto a Impuestos” significa una sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro a la que se refiere el artículo 79 de la LISR, o cualquier ley que la sustituya, que no se encuentre obligada al pago del impuesto sobre la renta en México.

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

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

“LFIORPI” significa la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según la misma ha sido y sea modificada o adicionada en cualquier momento.

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

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

“Límites de Apalancamiento” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Lineamientos de Inversión” significa los lineamientos de Inversión que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “D”, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

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

“Llamada de Capital” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

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

“Mercado Primario” significa las siguientes entidades federativas: el Distrito Federal, el Estado de México, Nuevo León, Chihuahua, Baja California, Tamaulipas, Jalisco, Coahuila, Puebla, Querétaro, San Luis Potosí, Sonora, Aguascalientes y Guanajuato.

“Mercado Secundario” significa cualquier entidad federativa ubicada en México, distinta de aquellas que se encuentran dentro de la definición de Mercado Primario.

“México” significa los Estados Unidos Mexicanos.

“Miembro Independiente” significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.

“Monto Bruto Destinado a Inversiones” significa, en cualquier fecha de determinación, (a) los Recursos Netos de las Emisiones más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores.

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

“Monto de la Llamada de Capital” significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto total en Pesos (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de dicha Llamada de Capital.

“Monto Distribuible” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Monto Máximo de la Emisión” significa, inicialmente \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100) o el monto máximo de la emisión que en su caso se incluya en el Acta de Emisión; en el entendido, que el Monto Máximo de la Emisión podrá ser ampliado cuando se efectúe una reapertura de conformidad con el inciso (c) de la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, o disminuido en caso de ocurrir un incumplimiento

de Llamadas de Capital conforme al Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que la Aportación Inicial no computará para los efectos de calcular el Monto Máximo de la Emisión.

“Monto Neto Destinado a Inversiones” significa, en cualquier fecha de determinación, (a) los Recursos Netos de las Emisiones más (b) los Compromisos Restantes de los Tenedores menos (c) la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, a dicha fecha de determinación.

“Monto Neto Invertido” significa, en cualquier fecha de determinación, el Monto Total Invertido de los Tenedores a dicha fecha de determinación menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido declaradas como pérdida, menos los montos que sean distribuidos a los Tenedores en virtud de cualesquiera Desinversiones que representen un retorno del producto de la venta de las Inversiones respectivas respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General, o de la Cuenta para Llamadas de Capital para realizar dichas Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) que hayan sido desinvertidas.

“Monto Total Invertido de los Tenedores” significa, en cualquier fecha de determinación, la suma de (a) el Porcentaje de Participación de los Tenedores del Monto de la Emisión Inicial que haya sido efectivamente desembolsado de la Cuenta General para realizar Pagos de Co-Inversión (excluyendo montos desembolsados para constituir la Reserva para Gastos de Asesoría), cuyos montos se convertirán en parte del Monto Total Invertido de los Tenedores en la fecha de dicho desembolso, (b) los montos totales aportados por Tenedores de conformidad con todas las Llamadas de Capital para realizar Pagos de Co-Inversión (excluyendo montos desembolsados para constituir la Reserva para Gastos de Asesoría y cualesquier montos descritos en el inciso (a) anterior), cuyos montos se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido de los Tenedores en la fecha en que dichos montos se encuentren efectivamente depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital, y (c) los montos desembolsados por Tenedores para constituir la Reserva para Gastos de Asesoría y que sean efectivamente desembolsados para pagar los honorarios, costos y gastos de los Asesores Independientes de conformidad con el párrafo (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, pero solo en el caso de que dichos Asesores Independientes sean contratados para verificar o llevar a cabo los procedimientos con el fin de certificar que un Evento de Remoción ha ocurrido y continua, y un tribunal competente determine, en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, que dicho Evento de Remoción ha ocurrido y continua, cuyos montos se convertirán en parte del Monto Total Invertido de los Tenedores a partir de la fecha de dicha resolución judicial; en el entendido, que (i) los montos desembolsados de la Cuenta de Distribuciones para realizar Pagos de Co-Inversión no se considerarán que forman parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital que no se usen para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva que sean distribuidos a los Tenedores dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (s) de la Cláusula 7.1. del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Municipios” significa las unidades políticas y administrativas en las que se divide el territorio de cada una de las entidades federativas de México conforme al artículo 115 (ciento quince) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

“Negligencia Grave” significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacia, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.

“Normas Internacionales de Información Financiera” significa las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por

el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Boards*).

“Opción de Fondeo de Finsa” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Opción de Fondeo de Walton Street” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Operación con Partes Relacionadas” significa cualquier operación, relación y/o contrato (escrito y/u oral), ya sea presente, contingente y/o de cualquier otro tipo, celebrado entre el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, por un lado, y una Parte Relacionada de Walton Street o una Parte Relacionada de Finsa, por el otro.

“Pagos de Co-Inversión” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Pagos de los Tenedores” tiene el significado que se le atribuye a dicho término la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto. “Parte Relacionada” significa, una “parte relacionada” (según dicho término se define en la LMV) de los Vehículos de Inversión, del Administrador, del Asesor, de cualquier tercero a quien se le hayan delegado o cedido facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula Segunda del Contrato de Administración, según resulte aplicable.

“Participación de Finsa” significa la participación de Finsa en el Fideicomiso para determinar el Porcentaje de Participación de Finsa, calculado de la siguiente manera: lo mayor entre (a) el número total de Certificados Bursátiles que se hubieran emitido si Finsa hubiera fondeado el 20% (veinte por ciento) del Compromiso de Finsa en la Fecha de Emisión Inicial y Finsa fuera tratado como un Tenedor y hubiere recibido Certificados Bursátiles junto con los Tenedores al momento en que dichos Tenedores pagaron el Monto de la Emisión Inicial, y (b) el número total de Certificados Bursátiles que se hubieran emitido a Finsa conforme a todas las aportaciones fondeadas por Finsa al Fideicomiso si Finsa fuera tratado como Tenedor para todos los efectos de dichas Llamadas de Capital y se hubieran emitido Certificados Bursátiles de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto; en el entendido, que (i) para efectos de determinar los Certificados Bursátiles que se considerarán emitidos conforme a lo anterior, se adicionará el Compromiso de Finsa y el Compromiso de Walton Street al Monto Máximo de la Emisión (y se considerará parte del mismo); y (ii) Finsa en ningún momento participará en el Fideicomiso como Tenedor, por lo que las fórmulas contempladas en la presente definición sólo son aplicables para efectos de determinar el Porcentaje de Participación de Finsa para los efectos de la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso. En virtud de que la Comisión por Administración se calcula únicamente respecto de montos desembolsados por los Tenedores y únicamente es pagada con dichos montos, y a efecto de evitar una dilución desproporcionada de Finsa y Walton Street cada vez que el Fideicomiso realice un pago de la Comisión por Administración, en la fecha en la que el Fideicomiso lleve a cabo un pago de dicha Comisión por Administración, se considerará para efectos del cálculo de la Participación de Finsa, como si Finsa hubiere recibido Certificados Bursátiles adicionales por un monto total equivalente al monto que Finsa hubiere tenido que aportar al Fideicomiso si se considerara que (1) el pago de la Comisión por Administración únicamente correspondiere al Porcentaje de Participación de los Tenedores de dicho pago, y (2) cada uno de Finsa y Walton Street tuvieran que aportar al Fideicomiso los montos adicionales correspondientes a lo que sería el Porcentaje de Participación de Finsa y el Porcentaje de Participación de Walton Street respecto de dicho pago. De la misma manera, en caso de que Finsa decidiera no instruir al Fiduciario a adquirir la participación de Finsa en el Fideicomiso de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 16.2 y además decidiera no ejercer la Opción de Fondeo de Finsa, y a efecto de evitar una dilución desproporcionada de Finsa en cada Inversión subsecuente, se considerará en cada una de las Llamadas de Capital correspondientes a dichas Inversiones subsecuentes que Finsa recibirá el número de Certificados Bursátiles adicionales necesarios a efecto de que Finsa sea diluido naturalmente en línea recta por

cada Inversión subsecuente por su falta de aportaciones adicionales al Fideicomiso, pero evitando que las consecuencias de la dilución punitiva que sea resultado de dichas Llamadas de Capital subsecuentes afecte el Porcentaje de Participación de Finsa en el Fideicomiso. En ambos casos, los montos adicionales de Certificados Bursátiles referidos únicamente se utilizarán para determinar el Porcentaje de Participación de Finsa y el Porcentaje de Participación de Walton Street, y ni Finsa ni Walton Street estarán obligados en ningún momento a realizar pagos adicionales al Fideicomiso. El Administrador, con la aprobación del Comité de Inversión, utilizará las fórmulas contenidas en la presente definición y en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto para determinar el Porcentaje de Participación de Walton Street, el Porcentaje de Participación Finsa, y el Porcentaje de Participación de los Tenedores. El Administrador revisará dichos cálculos con el Auditor Externo y con el Representante Común.

“Participación de Walton Street” significa la participación de Walton Street en el Fideicomiso para determinar el Porcentaje de Participación de Walton Street, calculado de la siguiente manera: lo mayor entre (a) el número total de Certificados Bursátiles que se hubieran emitido si Walton Street hubiera fondeado el 20% (veinte por ciento) del Compromiso de Walton Street en la Fecha de Emisión Inicial y Walton Street fuera tratado como un Tenedor y hubiere recibido Certificados Bursátiles junto con los Tenedores al momento en que dichos Tenedores pagaron el Monto de la Emisión Inicial, y (b) el número total de Certificados Bursátiles que se hubieran emitido a Walton Street conforme a todas las aportaciones fondeadas por Walton Street al Fideicomiso si Walton Street fuera tratado como Tenedor para todos los efectos de dichas Llamadas de Capital y se hubieran emitido Certificados Bursátiles de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que (i) para efectos de determinar los Certificados Bursátiles que se considerarán emitidos conforme a lo anterior, se adicionará el Compromiso de Finsa y el Compromiso de Walton Street al Monto Máximo de la Emisión (y se considerará parte del mismo); y (ii) Walton Street en ningún momento participará en el Fideicomiso como Tenedor, por lo que las fórmulas contempladas en la presente definición sólo son aplicables para efectos de determinar el Porcentaje de Participación de Walton Street para los efectos de la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto. En virtud de que la Comisión por Administración se calcula únicamente respecto de montos desembolsados por los Tenedores y únicamente es pagada con dichos montos, y a efecto de evitar una dilución desproporcionada de Finsa y Walton Street cada vez que el Fideicomiso realice un pago de la Comisión por Administración, en la fecha en la que el Fideicomiso lleve a cabo un pago de dicha Comisión por Administración, se considerará para efectos del cálculo de la Participación de Walton Street, como si Walton Street hubiere recibido Certificados Bursátiles adicionales por un monto total equivalente al monto que Walton Street hubiere tenido que aportar al Fideicomiso si se considerara que (1) el pago de la Comisión por Administración únicamente correspondiere al Porcentaje de Participación de los Tenedores de dicho pago, y (2) cada uno de Finsa y Walton Street tuvieran que aportar al Fideicomiso los montos adicionales correspondientes a lo que sería el Porcentaje de Participación de Finsa y el Porcentaje de Participación de Walton Street respecto de dicho pago. De la misma manera, en caso de que Walton Street decidiera no instruir al Fiduciario a adquirir la participación de Walton Street en el Fideicomiso de conformidad con el inciso (c) de la Cláusula 16.3 y además decidiera no ejercer la Opción de Fondeo de Walton Street, y a efecto de evitar una dilución desproporcionada de Walton Street en cada Inversión subsecuente, se considerará en cada una de las Llamadas de Capital correspondientes a dichas Inversiones subsecuentes que Walton Street recibirá el número de Certificados Bursátiles adicionales necesarios a efecto de que Walton Street sea diluido naturalmente en línea recta por cada Inversión subsecuente por su falta de aportaciones adicionales al Fideicomiso, pero evitando que las consecuencias de la dilución punitiva que sea resultado de dichas Llamadas de Capital subsecuentes afecte el Porcentaje de Participación de Walton Street en el Fideicomiso. En ambos casos, los montos adicionales de Certificados Bursátiles referidos únicamente se utilizarán para determinar el Porcentaje de Participación de Finsa y el Porcentaje de Participación de Walton Street, y ni Finsa ni Walton Street estarán obligados en ningún momento a realizar pagos adicionales al Fideicomiso. El Administrador, con la aprobación del Comité de Inversión, utilizará las fórmulas contenidas en la presente definición y en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto para determinar el Porcentaje de Participación de Walton Street, el Porcentaje de Participación Finsa, y el Porcentaje de Participación de los Tenedores. El Administrador revisará dichos cálculos con el Auditor

Externo y con el Representante Común.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Periodo de Exclusividad” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Periodo de Inversión” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

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

“Persona Exculpada” tiene el significado que se le atribuye en sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Persona Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Persona Independiente” significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del Artículo 24, párrafo segundo, y del artículo 26 de la LMV; en el entendido, de que la independencia se calificará respecto de los Vehículos de Inversión, de Finsa, de Walton Street y del Administrador.

“Personal” tiene el significado que se le atribuye a la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

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

“Porcentaje de Participación de Finsa” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Porcentaje de Participación de los Fideicomisarios en Segundo Lugar” significa la referencia conjunta al Porcentaje de Participación de Finsa y al Porcentaje de Participación de Walton Street.

“Porcentaje de Participación de los Tenedores” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Porcentaje de Participación de Walton Street” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Porcentaje de Participación” significa, conjuntamente el Porcentaje de Participación de Walton Street, Porcentaje de Participación de Finsa y el Porcentaje de Participación de los Tenedores.

“Portal Fiduciario” significa, el sitio web www.invexfiduciario.com a través del cual las partes del Fideicomiso podrán realizar consultas de información relevante y disponibilidad de documentos, así como girar instrucciones y realizar operaciones.

“Presidente” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Recursos Netos de la Emisión Inicial” significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial menos el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Gastos de la Emisión Inicial.

“Recursos Netos de Llamadas de Capital” significa, respecto de cualquier Llamada de Capital, el monto resultante de restar el Monto de la Llamada de Capital respectivo menos el Porcentaje de Participación de los Tenedores de los Gastos de Mantenimiento incurridos en relación con dicha Llamada de Capital.

“Recursos Netos de las Emisiones” significa, conjuntamente y en cualquier fecha de determinación, los Recursos Netos de la Emisión Inicial y los Recursos Netos de Llamadas de Capital a dicha fecha de determinación.

“Reducción Fiscal” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“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 ha sido y sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.

“Reinversión” significa cualquier Inversión que se realice con los montos que sean transferidos de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión conforme a lo establecido en la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso.

“Reporte Anual” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Representante Común” significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común de los Tenedores y cualquier entidad que lo sustituya en sus funciones.

“Reserva para Gastos de Asesoría” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Reserva para Gastos de Mantenimiento” significa una reserva equivalente al monto necesario para pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

“RNV” significa el Registro Nacional de Valores.

“RUG” significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias.

“SHCP” significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Pública.

“Secretario” tiene el significado que se le atribuye en el en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Seguros” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Sesión Inicial” tiene el significado que se le atribuye en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Tasa Extranjera Aplicable” significa, con respecto al ingreso atribuible a Walton Street y Finsa o cualquier entidad a través de la cual Walton Street o Finsa inviertan, la tasa más alta de impuestos de México aplicable a dichos ingresos, incluyendo retenciones.

“Tasa de Impuestos Asumida” significa la tasa máxima marginal efectiva combinada prevista en la legislación

fiscal federal de los Estados Unidos, la Tasa Local y Estatal Aplicable y la Tasa Extranjera Aplicable para el ejercicio fiscal aplicable a los ingresos atribuibles a Walton Street y Finsa respecto de su participación en el Fideicomiso (tomando en cuenta, según sea aplicable, (i) las características del ingreso, (ii) la deducibilidad de impuestos estatales y locales para efectos del impuesto sobre la renta en Estados Unidos, asumiendo que la limitación de la Sección 68 (a)(2) del Código aplica, (iii) la tasa de impuesto establecido en la Sección 1411 del Código, (iv) créditos fiscales extranjeros, en su caso, disponibles contra la obligaciones fiscales en Estados Unidos para impuestos extranjeros, y (v) el importe de la pérdida neta acumulada previamente distribuida a Walton Street y Finsa en ejercicios fiscales anteriores y no utilizado para reducir el ingreso gravable en ejercicios fiscales anteriores con el objeto de realizar las Distribuciones de conformidad con la Cláusula 12.1(b)) del Contrato de Fideicomiso.

“Tasa Interna de Retorno” significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada, en la cual el valor presente neto del Monto Total Invertido de los Tenedores es equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones hechas a dichos Tenedores, calculada en Dólares y considerando (a) la fecha en que dichos montos aportados por dichos Tenedores (ya sea como parte del Monto de la Emisión Inicial o de conformidad a subsecuentes Llamadas de Capital) se conviertan en parte del Monto Total Invertido de los Tenedores, y (b) las fechas en las que los Tenedores reciban las Distribuciones respectivas; en el entendido, que para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno: (i) cualquier cantidad en Pesos usada para hacer pagos que comprendan el Monto Total Invertido de los Tenedores se considerarán convertidas a Dólares al tipo de cambio para solventar obligaciones en moneda extranjera pagaderas en México publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en la que dichos pagos sean realizados, (ii) con respecto a los montos en Pesos utilizados para realizar Distribuciones a los Tenedores, se utilizará el valor equivalente en Dólares de dicha Distribución, al tipo de cambio publicado por Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en la que el Fiduciario realice dicha Distribución, y (iii) se considerará como si el impuesto sobre la renta que, en su caso, sea pagado en relación con las Inversiones del Fideicomiso o cualquier impuesto pagado en relación con las Distribuciones a cualquier Tenedor hubiere sido distribuido a los Tenedores conforme a los incisos (1) y (2) del inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, seis meses después a la fecha en la que efectivamente se hayan pagado los impuestos.

“Tasa Local y Estatal Aplicable” significa, con respecto al ingreso atribuible a Walton Street y Finsa, la tasa del impuesto sobre la renta estatal y local más alta aplicable a una persona física que resida en un lugar en el que cualquier persona física que indirectamente tenga una participación en cualquier socio o accionista (o miembro) directo o indirecto de Walton Street y Finsa resida, cuya ubicación tenga la tasa de impuesto sobre la renta local y estatal combinada más alta de todas las ubicaciones en las que cualquier persona física que indirectamente tenga una participación en cualquier dueño directo o indirecto de Walton Street y Finsa resida.

“Tenedores” significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.

“Título” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección *“III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”* del presente prospecto.

“Valor de Adquisición” significa, en cualquier fecha de determinación, (a) el Valor del Vehículo de Inversión de todos los Vehículos de Inversión del Fideicomiso a dicha fecha de determinación, más (b) los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a dicha fecha de determinación.

“Valor del Vehículo de Inversión” significa (i)(a) el valor de avalúo de los bienes inmuebles que sean propiedad de un Vehículo de Inversión según sea determinado de conformidad con la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso, más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dicho avalúo o, para cualquier inmueble que no haya sido valuado conforme a la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso, el costo de adquisición de dicha propiedad más las inversiones de capital que no hayan sido reflejadas en dicho costo de adquisición; más (b) el valor en libros de cualesquiera otros activos que formen parte del patrimonio del Vehículo de Inversión; menos, (ii) el monto de toda la

deuda, los pasivos y obligaciones del Vehículo de Inversión.

“Valuador Independiente” significa un valuador independiente respecto del Administrador y del Asesor con experiencia de por lo menos 5 (cinco) años realizando valuaciones independientes en el sector inmobiliario, aprobado por el Comité Técnico, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, que el Fiduciario contrate para llevar a cabo la valuación de los Certificados Bursátiles.

“Valuador Inmobiliario” significa cualquiera de Alles Group, CB Richards Ellis Group (CBRE), Cushman & Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL) y Colliers International o cualquiera de sus afiliadas, así como cualquier otro valuador inmobiliario de reconocido prestigio y con experiencia en el sector industrial de por lo menos 10 (diez) años que sea aprobado por el Comité de Inversión y por el Comité Técnico, en este último caso, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

“Vehículo de Inversión” significa cualquier fideicomiso, sociedad o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Vehículo Paralelo” tiene el significado que se le atribuye en la sección “III. El Fideicomiso – 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

“Vehículos Walton Street” significa Walton Street, Walton Street Capital L.L.C., sus respectivas Afiliadas, subsidiarias, incluyendo sin limitación el Fideicomiso Walton CKD.

“Walton Street” significa Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L. de C.V.

2. Resumen Ejecutivo

El siguiente resumen ejecutivo se complementa con información más detallada, la cual se incluye más adelante en el presente prospecto. Adicionalmente, se completa con la información presentada en la sección “Factores de Riesgo”, misma que deberá ser leída de manera minuciosa por los futuros inversionistas con el fin de tomar conciencia de los posibles eventos que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso, los Certificados Bursátiles y los demás riesgos de su oferta pública.

Partes

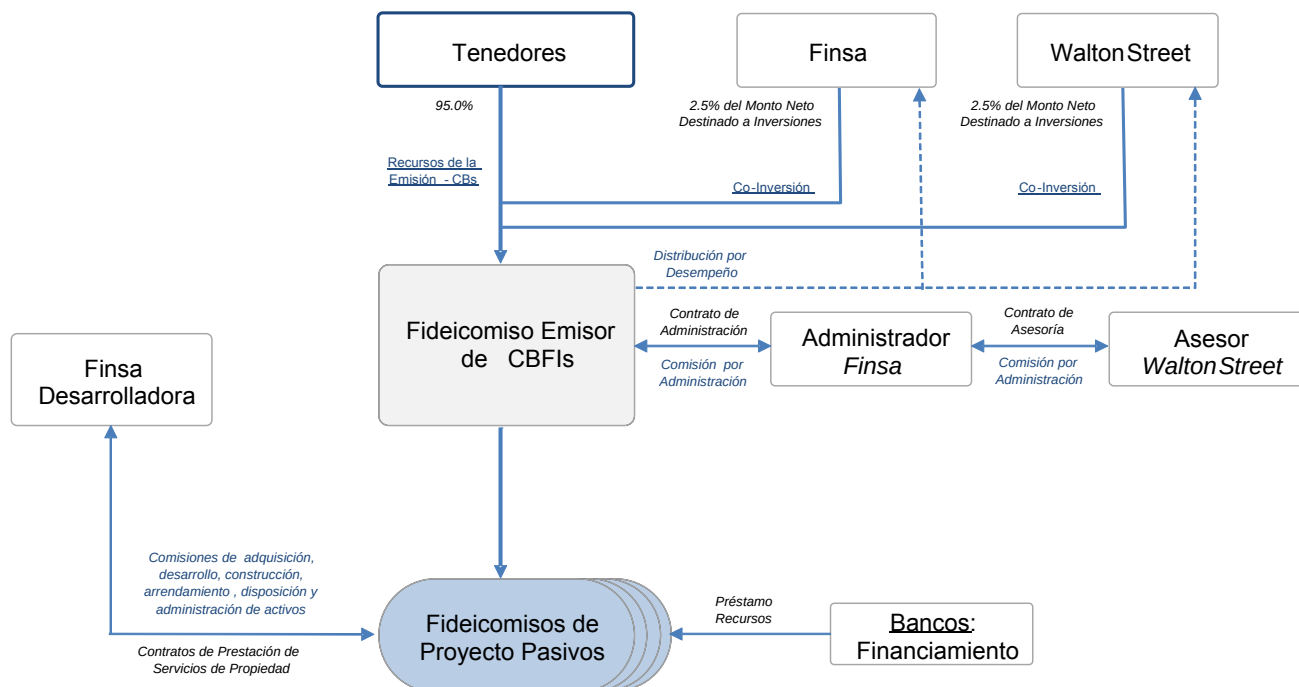
Las principales entidades que forman parte de la operación prevista en el presente prospecto son:

Participante	Nombre	Papel a Desempeñar en la Transacción
	Finisa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V.	Administrador, Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L. de C.V.	Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar
	Walton Street Capital Mexico, S. de R.L. de C.V.	Asesor
	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Fiduciario
	Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México)	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer	Intermediario Colocador
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común

La Operación

El propósito de la presente operación es la creación de un Fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables que invertirá en Vehículos de Inversión, que a su vez realizarán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Inmuebles Industriales en México de conformidad con los Lineamientos de Inversión y los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles por una cantidad de \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) bajo el esquema de Llamadas de Capital.

Estructura de la Operación



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 adquirir y desarrollar Activos Objeto de Inversión de calidad institucional en México. Adicionalmente, la implementación de la estrategia de negocios será monitoreada, analizada y aprobada por el Asesor.

Para mayor detalle acerca del plan de negocios, ver “III. El Fideicomiso– 3. Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones” en el presente prospecto.

Estrategia de Inversión

La estrategia de inversión del Fideicomiso consiste en invertir en Activos Objeto de Inversión y otros relacionados ubicados en México de acuerdo a los Lineamientos de Inversión, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, terrenos, parques industriales, edificios industriales vacantes y ocupados, portafolios industriales, infraestructura industrial, edificios especulativos, mejoras de edificios, bienes muebles destinados a la operación de los edificios e instalaciones industriales en México, e invertir en compañías inmobiliarias que inviertan en Activos Objeto de Inversión ubicados principalmente en México.

La Co-Inversión

Walton Street, en su carácter de fideicomitente se obliga a realizar, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, aportaciones al Fideicomiso hasta por un monto total del Compromiso de Walton Street y Finsa, en su carácter de fideicomitente se obliga a realizar, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, aportaciones al Fideicomiso hasta por un monto total del Compromiso de Finsa.

Para mayor detalle acerca de la co-inversión, ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” en el presente prospecto.

Vehículos de Inversión

Los Vehículos de Inversión a través de los cuales el Fideicomiso llevará a cabo Inversiones incluyen cualquier fideicomiso o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones, directa o indirectamente, que deberán ser llevadas a cabo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca de los Vehículos de Inversión, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” en el presente prospecto.

El Administrador

El Administrador es una sociedad de reciente creación por lo que no cuenta con antecedentes operativos. Para mayor detalle acerca del Administrador, ver “IV. A. El Administrador” en el presente prospecto.

Comisiones del Administrador

El Administrador tendrá derecho a recibir una Comisión por Administración por los servicios proporcionados de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

Ejemplo de Comisiones de Administración						
(MX\$ Millones)	Año 0 - Emisión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Emisión Inicia y Llamadas de Capital ¹	1,000	1,500	1,500	1,000	-	-
Monto Comprometido (Monto Máximo de la Emisión)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Monto Invertido Acumulado	48	2,500	4,000	5,000	5,000	5,000
Monto usado para el calculo de la comisión ²	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Comisión por Administración (%)		1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Comisión por Administración (\$)	-	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00

(1). Incluye Capital de Tenedores.

(2). Monto Comprometido durante Periodo de Inversión y Monto Invertido posteriormente.

Para mayor detalle acerca de las Comisiones del Administrador, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.2 Resumen del Contrato de Administración – Comisión por Administración” en el presente prospecto.

El Fideicomiso

Con fecha 29 de octubre de 2015, Finsa, Walton Street, el Fiduciario, en dicho carácter; y el Representante Común, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable denominado “Fideicomiso F/2469”, que emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “FINWSCK15” a efecto de llevar a cabo Inversiones en Activos Objeto de Inversión. Lo anterior de conformidad con los Lineamientos de Inversión y los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles por \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.) bajo el mecanismo de Llamadas de Capital.

Para una descripción detallada del Fideicomiso, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de fideicomiso” en el presente prospecto.

Órganos de Gobierno del Fideicomiso

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

Para mayor detalle acerca de la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico y el Comité de Inversión, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” en el presente prospecto.

Contrato de Administración

Con fecha 29 de octubre de 2015, Finsa y el Fiduciario del Contrato de Fideicomiso, con la comparecencia del Representante Común, celebraron un Contrato de Administración de conformidad con el cual el Fiduciario nombró a Finsa como administrador, y Finsa aceptó el nombramiento hecho por el Fiduciario, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca del Contrato de Administración, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Administración” en el presente prospecto.

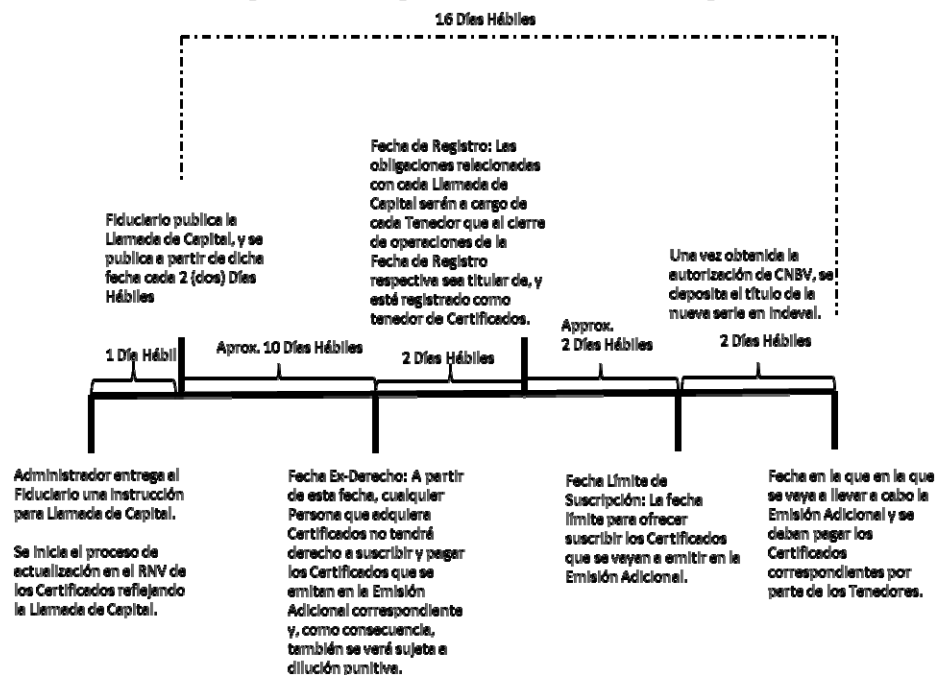
Criterios Generales de la Emisión, así como respecto de la Protección de los Intereses de sus Tenedores

Para mayor detalle acerca de los Criterios Generales de la Emisión y la Protección de los Intereses de sus Tenedores, ver “III. El Fideicomiso–2. Descripción del negocio – 2.9 Derechos que confieren los certificados bursátiles”.

Llamadas de Capital

Cada Tenedor, por el mero hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en la oferta pública o en el mercado secundario, 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 el Contrato de Fideicomiso.

A continuación se esquematiza el proceso de llamadas de capital:



Para mayor detalle acerca de la mecánica, operación, tiempos, términos y consecuencias del incumplimiento de una Llamada de Capital, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente prospecto.

EJEMPLO NUMÉRICO E HIPOTÉTICO DE LLAMADAS DE CAPITAL						
(En Miles de MX\$)		Porcentaje de Participación				
Monto Máximo de la Emisión		\$	5,000,000,000	95%		
Compromiso Finsa @ 2.5% del Monto Máximo de la Emisión		\$	125,000,000	2%		
Compromiso Walton @ 2.5% del Monto Máximo de la Emisión		\$	125,000,000	2%		
Compromisos Totales		\$	5,250,000,000	100%		
Llamadas de Capital		Emisión Inicial + 4 Llamadas de Capital				
Tenedores		3				
Tenedor 1		35%				
Tenedor 2		30%				
Tenedor 3		30%				
Finsa		2%				
Walton		2%				
Total		100%				
Emisión						
Número de Llamada de Capital	I	Emisión Inicial	1	2	3	4
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	Y(%)	20%	10%	20%	20%	10%
Monto de la Emisión Correspondiente	Yi	1,050,000,000	525,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	525,000,000
Precio del Certificado	Pi	100,000.00	50,000.00	25,000.00	12,500.00	6,250.00
Certificados Correspondientes a la Emisión	Xi	10,500	10,500	42,000	84,000	84,000
Total de Certificados del CKD	XT	10,500	21,000	63,000	147,000	231,000
CB's que un Tenedor debe suscribir en cada llamada por cada CB del que sea titular	CI	1.00	1.00	2.00	1.33	0.57
Resumen de la Emisión						
Número de Llamada de Capital	Total	Emisión Inicial	1	2	3	4
Inversión Efectiva Total (acumulado)	3,243,750,000	1,050,000,000	367,500,000	892,500,000	577,500,000	356,250,000
Tenedor 1	46%	370,000,000	555,000,000	925,000,000	1,295,000,000	1,480,000,000
Tenedor 2	22%	315,000,000	315,000,000	472,500,000	630,000,000	708,750,000
Tenedor 3	26%	315,000,000	472,500,000	787,500,000	787,500,000	855,000,000
Finsa	3%	25,000,000	37,500,000	62,500,000	87,500,000	100,000,000
Walton	3%	25,000,000	37,500,000	62,500,000	87,500,000	100,000,000
Certificados Efectivamente Adquiridos (acumulados)	156,750	10,500	7,350	35,700	46,200	57,000
Tenedor 1	52%	3,700	7,400	22,200	51,800	81,400
Tenedor 2	22%	3,150	3,150	9,450	22,050	34,650
Tenedor 3	19%	3,150	6,300	18,900	18,900	29,700
Finsa	4%	250	500	1,500	3,500	5,500
Walton	4%	250	500	1,500	3,500	5,500
Tenedor 1						
Compromiso	Porcentaje	-	35.24%	35.24%	35.24%	35.24%
	Certificados	-	3,700	14,800	29,600	29,600
	Pesos	-	185,000,000	370,000,000	370,000,000	185,000,000
Participación	Porcentaje	35%	35%	35%	35%	35%
	Unidades	3,700	3,700	14,800	29,600	29,600
	Pesos	370,000,000	185,000,000	370,000,000	370,000,000	185,000,000
Inversión	Pesos	370,000,000	185,000,000	370,000,000	370,000,000	185,000,000
Monto invertido en la emisión	Porcentaje	35%	50%	41%	64%	52%
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Pesos	370,000,000	555,000,000	925,000,000	1,295,000,000	1,480,000,000
Monto invertido total	Porcentaje	35%	39%	40%	45%	46%
Participación de la inversión	Porcentaje	35%	39%	40%	45%	46%
Distribuciones	Porcentaje	0%	35%	41%	41%	52%
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Certificados	3,700	3,700	14,800	29,600	29,600
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	3,700	7,400	22,200	51,800	81,400
Certificados adquiridos totales	Certificados	3,700	7,400	22,200	51,800	81,400
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	35%	41%	41%	52%	52%
Tenedor 2						
Compromiso	Porcentaje	-	30.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	Certificados	-	3,150	6,300	12,600	12,600
	Pesos	-	157,500,000	157,500,000	157,500,000	78,750,000
Participación	Porcentaje	30%	0%	15%	15%	15%
	Unidades	3,150	0	6,300	12,600	12,600
	Pesos	315,000,000	0	157,500,000	157,500,000	78,750,000
Inversión	Pesos	315,000,000	0	157,500,000	157,500,000	78,750,000
Monto invertido en la emisión	Porcentaje	30%	0%	18%	27%	22%
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Pesos	315,000,000	315,000,000	472,500,000	630,000,000	708,750,000
Monto invertido total	Porcentaje	30%	22%	20%	22%	22%
Participación de la inversión	Porcentaje	30%	22%	20%	22%	22%
Distribuciones	Porcentaje	0%	30%	18%	18%	22%
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Certificados	3,150	0	6,300	12,600	12,600
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	3,150	3,150	9,450	22,050	34,650
Certificados adquiridos totales	Certificados	3,150	3,150	9,450	22,050	34,650
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	30%	18%	18%	22%	22%
Tenedor 3						
Compromiso	Porcentaje	-	30.00%	30.00%	30.00%	12.86%
	Certificados	-	3,150	12,600	25,200	10,800
	Pesos	-	157,500,000	315,000,000	315,000,000	67,500,000
Participación	Porcentaje	30%	30%	30%	0%	13%
	Unidades	3,150	3,150	12,600	0	10,800
	Pesos	315,000,000	157,500,000	315,000,000	0	67,500,000
Inversión	Pesos	315,000,000	157,500,000	315,000,000	0	67,500,000
Monto invertido en la emisión	Porcentaje	30%	43%	35%	0%	19%
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Pesos	315,000,000	472,500,000	787,500,000	787,500,000	855,000,000
Monto invertido total	Porcentaje	30%	33%	34%	27%	26%
Participación de la inversión	Porcentaje	30%	33%	34%	27%	26%
Distribuciones	Porcentaje	0%	30%	35%	35%	19%
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Certificados	3,150	3,150	12,600	0	10,800
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	3,150	6,300	18,900	18,900	29,700
Certificados adquiridos totales	Certificados	3,150	6,300	18,900	18,900	29,700
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	30%	35%	35%	19%	19%
Finsa						
Compromiso	Porcentaje	-	2%	2%	2%	2%
	Certificados	-	250	1,000	2,000	2,000
	Pesos	-	125,000	1,500,000	7,000,000	11,000,000
Participación	Porcentaje	2%	2%	2%	2%	2%
	Unidades	250	250	1,000	2,000	2,000
	Pesos	25,000,000	12,500,000	25,000,000	25,000,000	12,500,000
Inversión	Pesos	25,000,000	12,500,000	25,000,000	25,000,000	12,500,000
Monto invertido en la emisión	Porcentaje	2%	3%	3%	4%	4%
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Pesos	25,000,000	37,500,000	62,500,000	87,500,000	100,000,000
Monto invertido total	Porcentaje	2%	3%	3%	3%	3%
Participación de la inversión	Porcentaje	2%	3%	3%	3%	3%
Distribuciones	Porcentaje	0%	2%	3%	3%	4%
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Certificados	250	250	1,000	2,000	2,000
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	250	500	1,500	3,500	5,500
Certificados adquiridos totales	Certificados	250	500	1,500	3,500	5,500
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	2%	3%	3%	4%	4%
Walton						
Compromiso	Porcentaje	-	2%	2%	2%	2%
	Certificados	-	250	1,000	2,000	2,000
	Pesos	-	104	415	1,039	1,039
Participación	Porcentaje	2%	2%	2%	2%	2%
	Unidades	250	250	1,000	2,000	2,000
	Pesos	25,000,000	12,500,000	25,000,000	25,000,000	12,500,000
Inversión	Pesos	25,000,000	12,500,000	25,000,000	25,000,000	12,500,000
Monto invertido en la emisión	Porcentaje	2%	3%	3%	4%	4%
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Pesos	25,000,000	37,500,000	62,500,000	87,500,000	100,000,000
Monto invertido total	Porcentaje	2%	3%	3%	3%	3%
Participación de la inversión	Porcentaje	2%	3%	3%	3%	3%
Distribuciones	Porcentaje	0%	2%	3%	3%	4%
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Certificados	250	250	1,000	2,000	2,000
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	250	500	1,500	3,500	5,500
Certificados adquiridos totales	Certificados	250	500	1,500	3,500	5,500
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	2%	3%	3%	4%	4%

Notas:

- El presente es un ejemplo hipotético para mostrar los efectos en las distribuciones futuras del incumplimiento de los Tenedores a realizar las aportaciones en una Llamada de Capital. Este ejemplo se proporciona para fines ilustrativos únicamente y no refleja las aportaciones reales de Llamadas de Capital o las distribuciones, ni refleja distribuciones o Llamadas de Capital anticipadas, garantizadas o esperadas. Las aportaciones por Llamadas de Capital reales y las distribuciones reales se realizarán de una forma diferente (y que puede ser significativamente diferente) al ejemplo aquí descrito debido a que los supuestos para este ejemplo no necesariamente reflejan los datos y circunstancias que existirán en el futuro. El propósito de este ejemplo es únicamente mostrar la mecánica de los ajustes a las distribuciones y las emisiones futuras que se requieren como resultado de un incumplimiento de un Tenedor de realizar su aportación para una Llamada de Capital. En el caso que exista cualquier diferencia en la manera como se describe dicha mecánica en el presente ejemplo y el Contrato de Fideicomiso, los términos del Contrato de Fideicomiso regirán.
- Para efectos de este ejemplo se ha asumido que Finsa y Walton, contribuye el 20% del Compromiso de Finsa y Walton en conjunto con el Monto de Emisión Inicial contribuido por los Tenedores. En la práctica, Finsa y Walton contribuirán su Porcentaje de Participación de Finsa y Walton de acuerdo a las Llamadas de Capital de Finsa y Walton y no contribuirán como pre-fondeo alguna cantidad en la Fecha de la Emisión Inicial.
- Las cantidades y los porcentajes incluyen el Compromiso de Finsa y Walton.
- El presente ejemplo se refiere al número de Certificados en cada emisión, mientras que la Clausula 3.3 del Contrato de Fideicomiso se refiere a que se cancela el título anterior y se emite uno nuevo, de tal forma que "el Título anterior será cancelado y sustituido por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional)". Esto quiere decir, que como lo muestra el ejemplo, los nuevos Títulos incluyen los certificados anteriores y los nuevos. Esto lo podemos ver para todos los tenedores en las líneas 19 y 20, y luego para cada tenedor en las líneas 49 y 50, 67 y 68, 85 y 86, 103 y 104, y 121 y 122 para el Tenedor 1, Tenedor 2, Tenedor 3, Finsa y Walton respectivamente.

Calendario de Inversiones y Desinversiones

El Fideicomiso tiene por objeto invertir el Monto Neto Destinado a Inversiones durante el Período de Inversión. El monto a invertirse y el ritmo al que el mismo se invertirá dependerán del tipo de operación, el conocimiento del mercado y las circunstancias imperantes en ese momento, y no es posible asegurar que el Monto Neto Destinado a Inversiones sea invertido, en todo o en parte. La fecha de las Inversiones dependerá de diversos factores, incluyendo: (i) la situación del mercado, incluyendo los niveles de oferta y demanda, la tasa de ocupación, la competencia y el precio; (ii) la disponibilidad de financiamiento; (iii) las consideraciones de orden económico, financiero, social y de otra índole que puedan afectar la Inversión; y (iv) los demás factores que Finsa y Walton Street tomen en consideración al evaluar una posible Inversión.

El objetivo del Fideicomiso es desinvertir las Inversiones hechas por el Fideicomiso de conformidad con el siguiente calendario de desinversión. No obstante el calendario de desinversión que se establece a continuación, Finsa y Walton Street podrán modificar el ritmo en el que se desinvertirá dichas Inversiones y no estarán obligados a completar la Desinversión de todas las Inversiones en una fecha específica.

<u>Años</u>	<u>Rango de Desinversión Estimada</u>
1 a 4	0%
4 a 9	100%

Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca de la estrategia de inversión del Fideicomiso, ver “III. El Fideicomiso– 3.5 Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones – Estrategia de Inversión” en el presente prospecto.

Retornos

El retorno objetivo que se espera lograr con las Inversiones que realice el Fideicomiso, en su conjunto, es de una tasa interna bruta de retorno, antes de pagar la Comisión por Administración y Distribuciones por Desempeño, aproximada de 14% y 18% misma que será calculada en Dólares. Los rendimientos antes señalados no considerarán el tratamiento fiscal aplicable a cada Tenedor. No existe garantía alguna de que los rendimientos descritos se alcancen. Los resultados obtenidos pueden variar dependiendo de los resultados proyectados o esperados¹.

¹ No se puede asegurar que se logre alcanzar dichos retornos. Las comisiones y compensación pagadas al Administrador y al Asesor van a reducir los retornos para los Tenedores

3. Factores de Riesgo.

Al evaluar la posible adquisición de los Certificados Bursátiles, los potenciales Tenedores deben analizar y evaluar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto, y sobre todo considerar los siguientes factores de riesgo que pudieran afectar al Patrimonio del Fideicomiso y por lo tanto el pago de los Certificados Bursátiles. La adquisición de los Certificados Bursátiles por un Tenedor conlleva un alto grado de riesgo. Los riesgos e incertidumbre que se describen a continuación no son los únicos que pueden afectar a los Certificados Bursátiles o al Patrimonio del Fideicomiso. Existen otros riesgos e incertidumbre que se desconocen o que actualmente se considera que no son significativos y que podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados Bursátiles, sobre el Patrimonio del Fideicomiso, o sobre la situación financiera de Walton Street, Finsa, de los Vehículos de Inversión y por lo tanto en la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores por parte 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 Bursátiles.

No existe garantía de que el Fideicomiso será rentable o de que, en caso de serlo, generará una determinada tasa de rendimiento. Los posibles Tenedores únicamente deben adquirir los Certificados Bursátiles si están preparados para asumir la pérdida total de su inversión.

El presente prospecto contiene cierta información basada en estimaciones o aproximaciones, relacionada con acontecimientos y expectativas futuras. 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 Bursátiles no debe estar sustentado en la información sobre estimaciones que se contemplan en el presente prospecto.

Los posibles inversionistas deben tomar la decisión de invertir en los Certificados Bursátiles con base en su propio análisis de las consideraciones legales, fiscales, financieras y de otro tipo involucradas, incluyendo las ventajas de dicha inversión, los riesgos relacionados con la misma y los objetivos de cada inversionista. Los posibles inversionistas no deben considerar el contenido de este prospecto como una recomendación en materia legal, fiscal o de inversión, y se les recomienda consultar a sus propios asesores con respecto a la adquisición o enajenación de los Certificados Bursátiles o su participación en los mismos.

3.1 Riesgos relacionados con la situación económica y política de México.

(a) Indicadores económicos aplicables y situación macroeconómica del país.

Históricamente, México ha experimentado crisis económicas provocadas por factores tanto internos como externos que se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altos índices de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción del flujo de capital internacional, falta de liquidez en el sector bancario, altos niveles de desempleo y pérdida de la confianza de los inversionistas, entre otras cosas. No existe garantía de que dichas condiciones no ocurrirán en el futuro o de que, en caso de presentarse, no tendrán un efecto adverso significativo en el desempeño del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por tanto, en las Distribuciones a los Tenedores.

(b) Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

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

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

(c) Reformas fiscales y legales inesperadas.

La legislación fiscal en México es objeto de continuas reformas, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño de los Vehículos de Inversión, los rendimientos de los Certificados Bursátiles o las operaciones celebradas por el Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores y al Fideicomiso o generándoles consecuencias adversas significativas. Además, no existe garantía de que el régimen legal aplicable a los Certificados Bursátiles, a los activos y derechos que integran el Patrimonio del Fideicomiso, a las Inversiones y, en dicho supuesto, al régimen de inversión de ciertos inversionistas, no sufrirá modificaciones que puedan tener efectos adversos. Actualmente se está discutiendo en el Congreso una reforma financiera que implica amplias modificaciones al sistema financiero mexicano. Estamos analizando los efectos e implicaciones de la reforma propuesta. Sin embargo, a esta fecha no podemos predecir el impacto que dicha reforma tendrá en el negocio, situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso.

(d) Los acontecimientos en otros países podrían afectar la economía mexicana y la situación financiera y los resultados de operación de Walton Street, de Finsa, 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. Desde el principio de 2011 han ocurrido varios sucesos que han tenido efectos adversos en la estabilidad de los mercados globales, incluyendo, entre otros: (i) los desastres naturales ocurridos en Japón, incluyendo sus consecuencias en la producción, oferta y demanda en dicho país; (ii) las crisis en países europeos tales como Grecia, Italia y España, incluyendo sus respectivas consecuencias en el consumo interno en dichas economías y la pérdida de confianza de los inversionistas en el resto del mundo; y (iii) el déficit fiscal en Estados Unidos y la revisión de su calificación crediticia, entre otros. La adversidad económica tanto en Estados Unidos como en Europa y otras partes del mundo, la terminación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte u otros acontecimientos similares o relacionados, podrían tener un efecto adverso significativo sobre la economía mexicana y, por ende, en el desempeño de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. No existe garantía de que los acontecimientos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en cualquier otra parte del mundo no afectarán en forma adversa a Walton Street, a Finsa, al Administrador, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso.

(e) Factores de Riesgo Relacionados con el Entorno Internacional

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

3.2 Riesgos relacionados con la industria inmobiliaria.

(a) Los rendimientos generados por las Inversiones están sujetos a diversos factores.

Los rendimientos generados por las inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida de los costos relacionados con el desarrollo y la adquisición de los proyectos, de los ingresos provenientes de

los pagos de rentas, de la apreciación del valor de las propiedades, y de los gastos de operación y de otro tipo relacionados con las mismas. Si las propiedades no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos de operación, incluyendo el servicio de la deuda y las necesidades de inversión de capital, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada. Los factores que pueden afectar en forma negativa las utilidades generadas por las inversiones y/o el valor de las mismas, incluyen: (i) las características y ubicación de las propiedades; (ii) las condiciones a nivel local (tales como la sobreoferta en la zona); (iii) la contracción de la demanda de propiedades; (iv) la competencia en materia de precios de venta y arrendamiento de las propiedades; (v) la situación económica de los compradores e inquilinos de las propiedades; (vi) la calidad y el precio de los servicios relacionados con las propiedades, incluyendo los servicios de administración y mantenimiento; (vii) el aumento de los costos de operación y mantenimiento de las propiedades, incluyendo los impuestos prediales; (viii) el carácter cíclico de las inversiones en bienes raíces y los cambios en el entorno económico en general; (ix) las pérdidas relacionadas con las propiedades no aseguradas o no amparadas por las pólizas de seguro existentes; (x) las fluctuaciones de las tasas de interés y la disponibilidad de financiamiento; (xi) la calidad y filosofía de administración; (xii) los defectos ocultos de las propiedades; (xiii) la expropiación de las propiedades y otros actos de autoridad o medidas reglamentarias con respecto a las propiedades; (xiv) las posibles responsabilidades derivadas de la legislación en materia ambiental, que cambia continuamente; y (xv) los acontecimientos que constituyen caso fortuito o fuerza mayor.

(b) 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.

(c) Competencia en el mercado inmobiliario en México.

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

(d) Imposibilidad de arrendar el espacio disponible en los proyectos de generación de ingresos.

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

(e) Los ingresos del Fideicomiso dependen en gran medida de la situación de los arrendatarios.

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de los pagos de rentas efectuados por los arrendatarios de sus propiedades. La situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada en el supuesto de que los contratos de arrendamiento no se renueven, de que los pagos de rentas disminuyan tras la renovación de los contratos, o de que ocurran retrasos o incumplimientos con dichos pagos.

Los negocios de los arrendatarios podrían experimentar en cualquier momento un cambio que afecte su situación financiera. Como resultado de ello, cabe la posibilidad de que un arrendatario no pague sus rentas en los términos y condiciones pactados o entre en concurso mercantil, lo cual podría dar lugar a la terminación de su contrato de arrendamiento y afectar las operaciones del Fideicomiso. No existe garantía de que, en el supuesto de que un arrendatario que tenga adeudos pendientes se vuelva insolvente, el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión respectivo logrará recuperar el importe adeudado por dicho arrendatario.

Los resultados de operación del Fideicomiso dependen del cumplimiento de las obligaciones de los arrendatarios. En el supuesto de que los arrendatarios incumplan con sus obligaciones de pago, el Patrimonio del Fideicomiso se verá afectado por la falta de pago y por los gastos relacionados con los procedimientos legales que haya que emprender para recuperar las cantidades adeudadas.

(f) Los bienes raíces no son activos líquidos.

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

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

(g) Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

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

Finsa y Walton Street procurarán mitigar estos riesgos a través de una estrategia proactiva de adquisición y administración de activos, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, (i) un exhaustivo proceso de auditoría con anterioridad a la etapa de adquisición, (ii) la obtención del mayor número de permisos necesarios durante la etapa de auditoría, (iii) la obtención de compromisos de financiamiento antes de la etapa

de adquisición; y (iv) la preventa o pre-arrendamiento de una parte sustancial de los proyectos de desarrollo antes del inicio de la etapa de construcción.

(h) Riesgos en materia ambiental.

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

(i) Necesidad de obtener autorizaciones y permisos de uso de suelo y de otro tipo.

Las actividades de inversión del Fideicomiso están sujetas a la regulación en materia de uso de suelo en México, así como a la regulación específica de las distintas regiones del país, lo cual involucra la obtención de autorizaciones, licencias y permisos de parte de las autoridades federales, estatales y municipales. En el supuesto de que no se obtengan las autorizaciones necesarias de parte de las autoridades competentes o de que ocurran demoras en la obtención de las mismas, las actividades del Fideicomiso podrían verse afectadas en forma negativa. Además, las reformas de las leyes y reglamentos aplicables podrían afectar los ingresos y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones.

(j) Expropiación.

El gobierno mexicano tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes, en ocasiones la cantidad pagada es inferior al precio de mercado de los mismos. En el supuesto de expropiación de alguno de los inmuebles del Fideicomiso, la Inversión en el inmueble respectivo podría perderse total o parcialmente, afectando en forma adversa los rendimientos esperados de dicho inmueble y, en consecuencia, el monto disponible para efectuar Distribuciones.

(k) Inversiones en instrumentos de deuda del sector inmobiliario.

El Fideicomiso podría efectuar inversiones directas o indirectas en ciertos instrumentos de deuda relacionados con el sector inmobiliario. Además del riesgo de incumplimiento del deudor (incluyendo la pérdida del monto principal y la ausencia de pagos de intereses) y los riesgos relacionados con las inversiones en el sector inmobiliario en general, las inversiones en instrumentos de deuda están expuestas a varios riesgos, incluyendo el riesgo de la falta de liquidez, la falta de control, la mala administración de las garantías reales o la disminución del valor de las mismas, la impugnación de los procedimientos de remate, la quiebra del deudor, la presentación de demandas de responsabilidad en contra del acreedor, la violación de las disposiciones legales en materia de usura y la imposición de restricciones legales en cuanto al ejercicio de los recursos contractuales en caso de incumplimiento. Las inversiones en instrumentos de deuda están expuestas a riesgos especiales inherentes al valor de las garantías de dicha deuda. En el supuesto de incumplimiento, la fuente de pago de la deuda estará limitada al valor de las garantías y el pago respectivo podría estar subordinado a los gravámenes constituidos en favor de otros acreedores (además de que el valor de las garantías podría resultar inferior al monto insoluto de la inversión). Los créditos inmobiliarios adquiridos por el Fideicomiso podrían estar vencidos al momento de su adquisición o declararse vencidos con posterioridad a su originación, participación o adquisición, por diversos motivos. Los créditos inmobiliarios vencidos podrían involucrar extensos procesos de negociación y/o reestructuración, que a su vez podrían dar lugar a una considerable reducción de la tasa de interés y a un importante descuento sobre su monto principal. En la medida en que el Fideicomiso adquiriera derechos parciales sobre carteras vencidas, podría verse en la

imposibilidad de ejercer el control del proceso de negociación y de administrar el portafolio de activos inmobiliarios. Además, podría resultar necesario o conveniente ejecutar las garantías reales otorgadas con respecto a uno o varios de los créditos adquiridos por el Fideicomiso y el proceso de ejecución y remate de dichas garantías podrían resultar prolongado y costoso.

(l) Situación financiera de los inquilinos; litigios.

De tiempo en tiempo y dentro del curso habitual de sus operaciones, el Fideicomiso puede verse involucrado en litigios. Estos procedimientos pueden tardar mucho tiempo en resolverse y su resultado puede tener un efecto adverso significativo en el valor del Fideicomiso. En particular, uno o varios inquilinos podrían incumplir con sus obligaciones de pago de renta, en cuyo caso el Administrador podría optar a su entera discreción por interponer reclamaciones, litigios o procedimientos para recuperar las cantidades adeudadas y pagaderas por dichos inquilinos. El Administrador no puede garantizar que logrará recuperar las cantidades involucradas o los costos y gastos relacionados con dichas reclamaciones, litigios y procedimientos. Cualquier litigio podría requerir una gran cantidad de tiempo y atención por parte del Administrador y, en ocasiones, el tiempo involucrado en los litigios y los recursos destinados a los mismos podrían ser desproporcionados en comparación con las cantidades involucradas. Además, los resultados de operación, los flujos de efectivo disponibles para distribución y el valor de los derechos se verían afectados en forma adversa si muchos de los arrendatarios de las propiedades del Fideicomiso incumplen con sus obligaciones contractuales.

(m) Fluctuación de los mercados financieros.

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

(n) Concentración en el sector inmobiliario industrial

El Plan de Negocios contempla llevar a cabo Inversiones mayoritariamente en el sector inmobiliario industrial, lo que se traduce en una exposición directa a las tendencias del ciclo económico de un solo sector de negocios a diferencia de portafolios diversificados que pudiesen invertir en varios sectores. Un impacto económico negativo al sector inmobiliario industrial podría tener un efecto adverso en la situación financiera del Fideicomiso y, consecuentemente, en el nivel de flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores.

3.3 Riesgos relacionados con el Contrato de Co-Inversión

(a) Walton Street, sus afiliadas, el Asesor, y sus respectivos accionistas, directores, funcionarios, socios, administradores, empleados, agentes, asesores y apoderados, así como las Personas que sean designadas por Walton Street como miembros del Comité de Inversión, no tienen deber u obligación alguna respecto de los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común o cualquier otra Persona

Conforme a lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, Walton Street acordó con Finsa y el Fiduciario a invertir de manera conjunta en Inversiones en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Co-Inversión. No obstante lo anterior, Walton Street no es parte del Contrato de Administración, y por lo tanto Walton Street, sus afiliadas, y sus respectivos accionistas, directores, funcionarios, socios, administradores, empleados, agentes, asesores y apoderados, así como las Personas que sean designadas por Walton Street como miembros del Comité de Inversión, no tienen deber u obligación alguna respecto de los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común o cualquier otra Persona.

(b) El Patrimonio del Fideicomiso podrá ser utilizado para pagar indemnizaciones conforme a lo establecido en el Contrato de Co-Inversión

Conforme a lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, el Fiduciario estará obligado a utilizar el Patrimonio del Fideicomiso para indemnizar a Finsa y a Walton Street y a sus Afiliadas, así como a cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro, empleado, asesor o agente de cualquiera de ellos, de, para y en contra de cualquier pérdida, denuncia, daño, perjuicio, responsabilidad, solidaria o subsidiaria, gastos (incluyendo, sin limitación, gastos de asesores legales), sentencias, multas o transacciones derivadas de o relacionadas con el Contrato de Co-Inversión, excepto en caso de que exista fraude, mala fe, negligencia o dolo por parte de Finsa o de Walton Street o sus respectivas Afiliadas, según lo haya determinado un tribunal jurisdiccional competente en sentencia definitiva. En caso de que el Fiduciario utilice las cantidades que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso para el pago de dicha indemnización, los recursos disponibles para realizar Inversiones y, según sea el caso, hacer Distribuciones, podrá disminuirse, afectando adversamente las cantidades que los Tenedores de los Certificados Bursátiles tendrían derecho a recibir como Distribuciones conforme a los Certificados Bursátiles.

3.4 Riesgos relacionados con el Administrador y el Asesor.

(a) Ausencia de recursos en contra del Administrador.

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

(b) No hay Responsabilidad de Walton Street

Aunque el Administrador haya celebrado el Contrato de Asesoría con Walton Street a efecto de recibir los servicios de asesoría que apoyen las actividades del Administrador conforme al Contrato de Administración, ni Walton Street, ni sus respectivas subsidiarias o afiliadas asumen obligación o responsabilidad alguna, directa o indirecta, expresa o implícita, respecto de las decisiones o actos del Administrador derivados de o relacionados con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, independientemente de si el Administrador consideró la asesoría proporcionada por Walton Street en la toma de dichas decisiones o en la realización de dichos actos. Además, las obligaciones de Walton Street conforme al Contrato de Asesoría estarán limitadas única y exclusivamente a la prestación de los servicios contemplados en el mismo, y Walton Street no asume cualquier otra obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita, respecto de cualquier otra Persona o por cualquier asunto distinto a aquellos expresamente establecidos en el Contrato de Asesoría.

(c) El Administrador no tiene antecedentes operativos.

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

(d) Capacidad para identificar oportunidades de inversión.

Walton Street, Finsa, ciertas de sus Afiliadas (y sus respectivos directivos) cuentan con experiencia en la identificación de oportunidades de inversión en México. Sin embargo, el proceso de identificación de oportunidades de inversión atractivas es difícil e involucra un alto nivel de incertidumbre. No existe garantía de que el Walton Street o Finsa lograrán identificar y concretar inversiones que se apeguen a los objetivos de inversión del Fideicomiso, o de que logrará invertir la totalidad del capital comprometido. Además, se prevé que durante el proceso de selección de las inversiones el Fideicomiso tendrá que competir con otros proveedores de capital que también cuentan con una gran experiencia y, quizá, con mayores recursos

financieros y de otro tipo. No hay garantía de que se logrará identificar una cantidad suficiente de inversiones adecuadas para el Fideicomiso, o de que las inversiones efectuadas por el Fideicomiso generarán la tasa de rendimiento esperada sobre el capital invertido.

(e) Imposibilidad de efectuar inversiones diversificadas.

Aunque la diversificación es uno de los objetivos del Fideicomiso, no existe garantía en cuanto al nivel de diversificación que efectivamente se alcanzará en las inversiones del Patrimonio del Fideicomiso.

- (i) *Diversificación geográfica en México.* Es posible que en la etapa de inicio de operaciones del Fideicomiso, sus actividades se concentren en un reducido número de regiones geográficas debido a que algunas de las mismas pueden ofrecer atractivas oportunidades de inversión, o a factores relacionados con el mercado inmobiliario a nivel regional que se encuentren fuera del control de Walton Street y Finsa. Estos factores externos pueden incluir el exceso de oferta, la contracción de la demanda, la situación económica y política de la región, los cambios demográficos y los desastres naturales o ambientales, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, cualquier efecto ambiental adverso.
- (ii) *Diversificación en cuanto al tipo de activos.* Walton Street y Finsa podrían enfrentar dificultades para diversificar eficientemente las inversiones en bienes raíces del Patrimonio del Fideicomiso, entre distintos tipos de activos. Es posible que durante la vigencia del Fideicomiso las inversiones se concentren en un determinado tipo de activos (como por ejemplo, espacio de oficinas o inmuebles industriales), incrementando la exposición a las tendencias económicas relacionadas con dichos activos. Cualquier efecto económico negativo en el segmento respectivo podría tener un impacto adverso en la situación financiera del Fideicomiso.
- (iii) *Diversificación en cuanto al tipo de arrendatarios.* Walton Street y Finsa podrían optar por arrendar la mayoría del espacio disponible en sus inversiones en oficinas e inmuebles industriales, a un mismo arrendatario que opere bajo una marca reconocida (un “Arrendatario Ancla”), con el objeto de atraer mayores flujos de personas y despertar el interés de otros arrendatarios en la propiedad respectiva. En el supuesto de que cualquier Arrendatario Ancla experimente problemas operativos o financieros, la concentración en este tipo de inquilinos podría dar como resultado una menor diversificación y, en consecuencia, exponer al Fideicomiso a un mayor riesgo que el que enfrentaría si contara con una base diversificada de arrendatarios.

Los Tenedores deben tomar en consideración que la falta de diversificación de las inversiones puede tener un efecto adverso en la situación financiera del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión y, en consecuencia, afectar los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores y el valor de los Certificados Bursátiles. El Fideicomiso podría participar en un reducido número de inversiones y, por tanto, los rendimientos generados por el mismo podrían verse afectados en forma adversa y significativa si una determinada inversión reporta un nivel de desempeño desfavorable.

(f) No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

A pesar de que los fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia de los directivos y funcionarios de Walton Street y Finsa, no existe garantía de que este último logrará dichos objetivos debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de inversión en el mercado.

(g) Sustitución del Administrador y dificultad para reemplazarlo.

Dado el nivel de especialización con el que debe contar el Administrador del Fideicomiso, en el supuesto de remoción del Administrador con o sin causa (ver sección “I. Información General. – 1. Glosario de Términos y Definiciones, definición de “Eventos de Remoción del Administrador” y sección “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.2 Resumen del Contrato de Administración”), reemplazarlo podría ser difícil y costoso, no

existe garantía de que será posible encontrar a un administrador sustituto adecuado que cumpla con los requisitos específicos establecidos en el Contrato de Administración, o que dicho administrador sustituto aceptará ser administrador sustituto en términos económicos sustancialmente similares a los acordados inicialmente por el Administrador y aquellos contenidos en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, afectando las Distribuciones recibidas por los Tenedores.

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

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

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

(i) Dificultad para remover al Administrador o al Asesor por Negligencia Grave.

El Contrato de Fideicomiso prevé que en caso de que el Administrador o el Asesor, según corresponda, incurran en actos de Negligencia Grave, éstos serán removidos. Conforme al Contrato de Fideicomiso, para que esta remoción surta efectos, tiene que tener lugar un Evento de Remoción del Administrador o un Evento de Remoción del Asesor, según corresponda. No es posible asegurar que en caso de que el Administrador o el Asesor incurran en actos que impliquen Negligencia Grave los mismos serán removidos como Administrador o Asesor del Contrato de Fideicomiso, y en caso de ser removidos no se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones.

(j) Dependencia de Walton Street y Finsa.

Los resultados de operación del Fideicomiso dependerán de las decisiones tomadas por Walton Street y Finsa con respecto a las oportunidades de inversión y las Inversiones y Desinversiones que se identifiquen o realicen de tiempo en tiempo, y de la situación del mercado y el desempeño de los activos integrantes del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Fideicomiso. Walton Street y Finsa dependerán de los esfuerzos realizados por su equipo de administración. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse del equipo. En dicho caso, no existe certeza que se podrá encontrar remplazos competentes que puedan cumplir con las mismas funciones. Por tanto, el desempeño del Fideicomiso (y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores) podría verse afectado en forma adversa y significativa si uno o varios de los miembros del equipo de administración deciden separarse de la compañía o son reemplazados.

(k) Falsedad en las declaraciones de Finsa y Walton Street en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión.

En caso de que cualquiera de las declaraciones de Finsa o Walton Street, según corresponda, contenidas en los Documentos de la Emisión resulten ser falsas o inexactas en cualquier aspecto material, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva e inapelable en primera o segunda

instancia, Finsa podrá ser removido como Administrador y Walton Street podrá ser removido como Asesor, según corresponda. No se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones.

(l) Conflicto de Interés

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

Adicionalmente, el Contrato de Fideicomiso prevé como Evento de Remoción del Administrador y Remoción del Asesor incumplan con su obligación de notificar al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con el Administrador o el Asesor, según corresponda, en una posible Inversión o Desinversión, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente mediante sentencia definitiva e inapelable en primera o segunda instancia. No se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones.

(m) Los Funcionarios Clave pueden participar en diversas actividades profesionales distintas a la administración del Administrador y del Fideicomiso, por lo que no es posible asegurar que los Funcionarios Clave dedicarán el tiempo necesario para la correcta administración del Administrador y del Fideicomiso.

A pesar de que las Cláusulas 5.2 y 5.3 del Contrato de Fideicomiso prevén ciertas consecuencias para el caso que un número específico de Funcionarios Clave Finsa y Funcionarios Clave Walton Street dejen de dedicar cantidades específicas de su tiempo de trabajo al Administrador y a sus subsidiarias y Afiliadas o a Walton Street Capital, L.L.C., y sus subsidiarias y Afiliada, respectivamente, durante periodos específicos de tiempo, es posible que cualesquiera o todos de los Funcionarios Clave dejen de dedicar dicho tiempo. Asimismo, el Contrato de Fideicomiso permite que dichos Funcionarios Clave Finsa y Funcionarios Clave Walton Street lleven a cabo actividades profesionales distintas a la administración del Fideicomiso, tales como (i) conducir y administrar actividades de inversión personales y familiares y (ii) actividades académicas o altruistas. En virtud de lo anterior, no es posible asegurar que los Funcionarios Clave Finsa y los Funcionarios Clave Walton Street dedicarán el tiempo necesario para la correcta administración del Administrador y del Fideicomiso.

(n) Sustitución de Funcionarios Clave Finsa y Funcionarios Clave Walton Street.

En caso de que suceda un Evento de Funcionarios Clave Finsa o un Evento de Funcionarios Clave Walton Street, el Contrato de Fideicomiso establece un mecanismo para que el Administrador o el Asesor, según corresponda, propongan a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, nuevos candidatos sustitutos para que funjan como Funcionarios Clave. Dicho mecanismo contiene una “afirmativa ficta”, es decir, si el Administrador o el Asesor proponen nuevos candidatos sustitutos y éstos no son rechazados expresamente por la Asamblea de Tenedores en un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles, se considerará que la Asamblea de Tenedores autorizó dichos sustitutos.

(o) Funcionarios Clave Finsa y Funcionarios Clave Walton Street declarados culpables de delito grave.

El Contrato de Fideicomiso prevé que en caso de que los Funcionarios Clave Finsa y Funcionarios Clave Walton Street sean declarados culpables por delito de índole patrimonial contra el Patrimonio del Fideicomiso, el Administrador o el Asesor, según corresponda, serán removidos. Conforme al Contrato de Fideicomiso, para que esta remoción surta efectos, tiene que tener lugar un Evento de Remoción del Administrador o un Evento de Remoción del Asesor. No es posible asegurar que en caso de que los

Funcionarios Clave Finsa y los Funcionarios Clave Walton Street sean declarados culpables por delito de índole patrimonial los mismos serán removidos de sus cargos como Administrador o Asesor, según corresponda, y en caso de ser removidos no se puede asegurar que dicha remoción no implicaría un efecto material adverso al Fideicomiso y por ende afectar los montos que los Tenedores reciban por concepto de Distribuciones.

- (p) *Los resultados previos no son indicativos de los resultados futuros; no se puede asegurar que el desempeño del Fideicomiso será similar al de Walton Street o Finsa, o al de cualquier sociedad del grupo corporativo al que pertenezcan.*

La información contenida en este prospecto con respecto a Finsa, Walton Street, y sus Afiliadas, accionistas, consejeros y funcionarios, no constituye una garantía del desempeño o la liquidez del Fideicomiso, o del pago de Distribuciones. Los resultados reales del Fideicomiso podrían resultar distintos de los estimados, ya que no hay garantía de que el Patrimonio del Fideicomiso reportará niveles de desempeño similares a los de otras inversiones administradas por las afiliadas de Finsa o Walton Street. Por lo anterior, se recomienda que al tomar la decisión de invertir o no invertir en los Certificados Bursátiles, los inversionistas potenciales no se basen en el desempeño histórico descrito en este prospecto.

- (q) *Remoción del Asesor.*

Constituirá un Evento de Remoción del Asesor, entre otros, que Walton Street, directa o indirectamente, deje de estar controlado por o deje de estar bajo el control común de, Walton Street Capital, L.L.C., o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, sus socios o accionistas de cualquier entidad en la que dos o más de las siguientes personas, tengan una posición de director, gerente, administrador u otra similar: Neil G. Bluhm, Ira J. Schulman, Jeffrey S. Quicksilver, Eric C. Mogentale and K. Jay Weaver.

- (r) *El incumplimiento de Finsa o de Walton Street con sus obligaciones de pago podría afectar la capacidad del Fideicomiso para efectuar Inversiones.*

En el supuesto de que Finsa o Walton Street incumplan con sus obligaciones de co-inversión de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso, podría provocar que el Fideicomiso se vea en la imposibilidad de efectuar una Inversión dada la falta de los recursos necesarios para la misma. Si el Fideicomiso no invierte en Vehículos de Inversión, podría perder una oportunidad de negocios y ello podría afectar de manera adversa al Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores. No existe garantía de que Walton Street y/o Finsa cumplirán con sus obligaciones de pago.

- (s) *El Administrador no puede garantizar el cumplimiento del Calendario de Inversiones.*

El Calendario de Inversiones establecido en el presente prospecto es meramente indicativo, y el Administrador no puede garantizar el cumplimiento del mismo. El incumplimiento del Calendario de Inversiones no será considerado un Evento de Remoción del Administrador o un incumplimiento o violación del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración o cualquier otro Documento de la Emisión, y no tendrá como consecuencia el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

- (t) *Conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, podría ser difícil remover al Administrador no obstante que haya ocurrido y continúe un Evento de Remoción del Administrador.*

Los Tenedores deben considerar que la mayoría de los Eventos de Remoción del Administrador requieren de una resolución judicial por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que decreta su existencia y uno de los Eventos de Remoción del Administrador requiere de la existencia de un Daño Significativo Adverso (ver sección “I. Información General, 1. Glosario de Términos y Definiciones, definiciones de “Eventos de Remoción del Administrador” y “Daños Significativo Adverso” y sección “III. El Fideicomiso– 4.

Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.2 Resumen del Contrato de Administración). De existir un Evento de Remoción del Administrador, los Tenedores podrán remover al Administrador, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66 2/3% de los Certificados Bursátiles en circulación. Asimismo, el Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 80% de los Certificados Bursátiles en circulación, en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso deberán abstenerse de votar sobre decisiones respecto a la remoción del Administrador. Para que la remoción del Administrador surta efectos, el Fideicomiso deberá pagar al Administrador todas las cantidades pagaderas de conformidad con las Cláusulas 4.1 del Contrato de Administración (en caso de remoción con causa), y 4.2 del Contrato de Administración (en caso de remoción sin causa). Ver sección “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.2 Resumen del Contrato de Administración”.

Adicionalmente, en caso de que el Administrador fuere removido en virtud de los Eventos de Remoción del Administrador descritos en los numerales (i), (ii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x) y (xi) de dicha definición (ver sección “I. Información General, 1. Glosario de Términos y Definiciones, definición de “Eventos de Remoción del Administrador” y sección “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.2 Resumen del Contrato de Administración”) si se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que dicho supuesto “Evento de Remoción del Administrador” no tuvo lugar, el Fiduciario deberá pagar (a) al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, el 60% (sesenta por ciento) del monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas, durante el Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones, y una vez concluido dicho Periodo de Inversión, sobre el Monto Neto Invertido; y (b) a Finsa, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. Consistente con lo previsto en la Cláusula Tercera del Contrato de Asesoría, el monto referido en este párrafo quedará en beneficio exclusivo del Administrador.

En virtud de todo lo anterior, podría ser difícil y costoso remover al Administrador incluso cuando haya ocurrido y continúe un Evento de Remoción del Administrador. Adicionalmente, si el Administrador es removido como consecuencia de ciertos Eventos de Remoción del Administrador, pero se determina que el evento de remoción del administrador de que se trate no ocurrió, el Fideicomiso deberá realizar todos los pagos compensatorios descritos en el párrafo anterior.

(u) La Comisión por Administración durante el Periodo de Inversión se calcula sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones.

Durante el Periodo de Inversión, la Comisión por Administración se calcula sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones el cual se compone en cualquier fecha de determinación, del resultado de sumar los Recursos Netos de las Emisiones y los Compromisos Restantes de los Tenedores, lo anterior puede tener como consecuencia que al ser un monto bruto, se calcule sobre una base del Patrimonio del Fideicomiso que no ha sido invertida en Activos Objeto de Inversión.

3.5 Riesgos relacionados con el Fideicomiso y sus operaciones.

(a) El Fideicomiso se constituyó recientemente y no cuenta con antecedentes operativos.

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

(b) Responsabilidad limitada.

El Fiduciario será responsable ante los Tenedores por el pago de las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles hasta por el monto de los bienes y recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Los Tenedores de los Certificados Bursátiles 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 los Fideicomitentes, ni Walton Street, ni Finsa, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni sus afiliadas, tienen responsabilidad alguna de pago por las cantidades adeudadas bajo los Certificados Bursátiles. 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 Bursátiles, los Tenedores no tendrán derecho a reclamar al Fiduciario, a Walton Street, a Finsa o a los Intermediarios Colocadores.

(c) Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las Distribuciones.

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

en la BMV. El Fiduciario pagará los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de efectuar cualesquiera Distribuciones a los Tenedores.

(d) Las Distribuciones a los Tenedores podrían verse afectadas por las obligaciones fiscales del Fideicomiso.

El Fideicomiso realizará actividades que generarán ingresos pasivos en términos de la regla 3.1.13 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, por lo que, en principio, no estará sujeto a obligaciones fiscales que pudieran afectar los flujos del Fideicomiso para el pago de Distribuciones y por lo tanto los potenciales rendimientos de los inversionistas. Sin embargo, en el caso de que más del 10% de los ingresos percibidos por el Fideicomiso en un determinado ejercicio fiscal sean diversos de aquellos considerados como “pasivos” por la referida regla 3.1.13, el Fideicomiso estaría obligado al cumplimiento de obligaciones fiscales en términos del artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que podrían afectar los flujos para el pago de Distribuciones.

(e) Obligación de reembolso de los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

Los Fideicomisarios en Segundo Lugar tienen obligación de restituir las cantidades recibidas en exceso. Dicha obligación es exigible hasta el momento en que concluya la liquidación y desinversión de la totalidad de los activos del Fideicomiso y se lleve a cabo la distribución final. Los Fideicomisarios en Segundo Lugar no están obligados a compensar financieramente al Fideicomiso (y, por lo tanto, a los Tenedores) por el plazo en que dispusieron de la distribución excedente. El Contrato de Fideicomiso no prevé una pena convencional para los Fideicomisarios en Segundo Lugar en caso de no cumplir con su obligación de reembolso.

(f) Los Tenedores podrían tener dificultad para cumplir con sus obligaciones fiscales si el Fiduciario o los fideicomitentes no se hacen responsables del pago de cualquier impuesto con el que puedan ser gravadas las actividades del Fideicomiso.

En el caso que el Fideicomiso dejara de calificar como un fideicomiso de ingresos pasivos conforme a la regla 3.1.13 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, y se reputara que realiza actividades que califican como empresariales, por lo que estará sujeto a diversas obligaciones fiscales, incluyendo la obligación de realizar pagos provisionales de ISR; y el fiduciario o los fideicomitentes no se hicieran responsables del pago de dichos impuestos, y que los Tenedores estén obligados al pago de la parte de dichos impuestos (incluyendo sus accesorios) que les corresponda y/o les resulte aplicable, los Tenedores podrían tener dificultad para determinar y pagar dichos impuestos (y/o sus accesorios), y en general cumplir con dichas obligaciones fiscales.

(g) Operación del Fideicomiso.

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, de Walton Street, de Finsa, y del Representante Común. En el supuesto de que alguna de dichas Personas o cualquier otra Persona contratada por el Fideicomiso, incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá funcionar en la forma prevista y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores. Además, la falla de los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso podría ocasionar daños, pérdidas o demoras a los Tenedores.

(h) Incumplimiento de las obligaciones de los contratistas.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá contratar servicios externos para la construcción y el desarrollo de las nuevas propiedades, o cualesquiera otros servicios externos relacionados con las mismas. En el supuesto de que los contratistas incumplan con las obligaciones establecidas a su cargo en los contratos respectivos, el Fideicomiso podría incurrir en gastos adicionales para contratar a otros prestadores de servicios y ello tendría un efecto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, en los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

- (i) *Los Certificados Bursátiles no tienen vigencia.*

Los Certificados Bursátiles no cuentan con un plazo de vigencia establecido. En caso de que se pretenda establecer y/o extender un plazo de vigencia para los Certificados Bursátiles en el futuro, se hará de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo 220 de la LGTOC y los Certificados Bursátiles serán pagados de conformidad con lo previsto en el Título correspondiente y los Documentos de la Emisión.

- (j) *Las propiedades podrían sufrir daños no asegurados, como resultado de casos fortuitos o de fuerza mayor.*

En términos generales, Walton Street y Finsa procurarán mantener pólizas de seguro que amparen a las propiedades del Fideicomiso contra ciertos riesgos en los términos acostumbrados con respecto a otras propiedades similares. Sin embargo, hay riesgos que sólo pueden asegurarse parcialmente o que no pueden asegurarse. Cabe la posibilidad de que no existan pólizas de seguro contra ciertos riesgos, de que no puedan obtenerse seguros en términos razonables, o de que ciertos riesgos únicamente estén amparados por pólizas que impliquen gastos o involucren el pago de primas considerables. Las pérdidas no aseguradas, incluyendo las derivadas de actos de terrorismo, condiciones climáticas adversas, desastres naturales y cualesquiera otros factores que no puedan controlarse, podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso y, por tanto, los flujos disponibles para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

- (k) *Es posible que no logremos refinanciar la deuda en la que incurra el Fideicomiso, o que los términos del refinanciamiento sean menos favorables, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.*

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso se vea en la necesidad de refinanciar su deuda al momento de vencimiento de la misma, existe el riesgo de que el Fideicomiso no logre hacerlo o de que los términos de refinanciamiento no sean tan favorables como los de la deuda existente. Si el Fideicomiso no logra refinanciar o prorrogar los pagos del principal en la fecha de vencimiento de los mismos, o no puede cubrir dichos pagos con los recursos derivados de otras operaciones de capital, sus flujos de efectivo podrían resultar insuficientes para efectuar Distribuciones y liquidar la totalidad de la deuda vencida, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Además, si las tasas de interés y los demás factores imperantes en la fecha de refinanciamiento (tales como la renuencia de los acreditantes a otorgar créditos para actividades inmobiliarias) dan como resultado que la tasa de interés refinanciada sea más alta, el gasto en intereses relacionado con dicho refinanciamiento se verá incrementado.

- (l) *Riesgos relacionados con los financiamientos puente.*

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

- (m) *Obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito pueden limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso.*

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Los contratos en los que se documenten dichos créditos podrán imponer al Fideicomiso diversas obligaciones financieras y de otro tipo en términos de mercado, incluyendo el mantenimiento de ciertas razones de cobertura del servicio de deuda y apalancamiento, así como la contratación de cobertura de seguros. Estas obligaciones podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo la adquisición o enajenación de activos, la contratación de deuda adicional, la realización de gastos de capital y el pago de Distribuciones. La falta de

cumplimiento de estas obligaciones podría constituir una causal de incumplimiento de ciertos contratos de crédito aun cuando se haya cumplido con las obligaciones de pago de los mismos. En el supuesto de que el Fideicomiso incumpla con el pago de alguna de sus deudas, la misma se podría declarar vencida y podrían proceder cargos adicionales para evitar su ejecución forzosa. El remate de alguna propiedad, o la imposibilidad de pagar sus créditos en términos favorables, podrían afectar en forma adversa la situación financiera, los resultados de operación y los flujos de efectivo del Fideicomiso, así como la capacidad del mismo para efectuar Distribuciones.

(n) Es posible que las desinversiones no puedan llevarse a cabo en términos ventajosos.

La capacidad del Fideicomiso para vender (desinvertir) sus propiedades en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia de parte de otros vendedores y la disponibilidad de financiamiento en términos atractivos para los posibles compradores de dichas propiedades. Si el Fideicomiso no logra vender sus propiedades en términos favorables o asignar un nuevo destino a los ingresos de conformidad con su estrategia de inversión, su situación financiera, sus resultados de operación, sus flujos de efectivo y su capacidad para efectuar Distribuciones podrían verse afectados. Cualquiera de estos riesgos podría afectar en forma adversa los rendimientos y el valor del Fideicomiso.

(o) Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de deuda.

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás deuda del Fideicomiso, este no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la deuda del Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en las propiedades relacionadas con dicha deuda y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos del Fideicomiso.

(p) Adquisición de propiedades a través de co-inversiones y asociaciones.

El Fideicomiso podrá participar en co-inversiones o asociaciones con terceros. Salvo por los derechos de los Miembros Independientes del Comité Técnico para aprobar cualquier co-inversión con un Vehículo Paralelo o con un Co-Inversionista Tercero que pagará las comisiones y distribuciones de desempeño al Administrador o a sus afiliadas en relación con dicha co-inversión, los documentos constitutivos del Fideicomiso no limitan los montos que puedan destinarse a dichas asociaciones o co-inversiones y el Fideicomiso podrá desarrollar y adquirir propiedades a través de asociaciones y co-inversiones con otras personas o entidades cuando las circunstancias lo ameriten. Dichas inversiones pueden involucrar riesgos distintos a los de las inversiones en las que no participan terceras personas, incluyendo la posibilidad de que: (i) el Fideicomiso y el co-inversionista tengan un desacuerdo insuperable respecto a la toma de alguna decisión significativa que deba ser aprobada por ambas partes; (ii) los intereses económicos o de negocios del co-inversionista o socio sean contrarios a los del Fideicomiso en un momento dado; (iii) el co-inversionista o socio experimente problemas de liquidez o incurra en concurso mercantil o quiebra; (iv) el co-inversionista o socio esté en posición de tomar una decisión contraria a los objetivos de inversión del Fideicomiso; (v) el co-inversionista o socio realice actos que expongan a las propiedades a responsabilidades distintas o mayores que las previstas; o (vi) el Fideicomiso resulte responsable de los actos realizados por sus co-inversionistas o socios en ciertos casos. Además, es posible que el Fideicomiso dependa de la capacidad y experiencia administrativa de sus co-inversionistas o socios. Lo anterior también podría dar como resultado que al Fideicomiso le resulte más difícil vender su participación en una co-inversión, asociación o entidad en la que participan otras personas, que su participación en otro tipo de inversiones. El Fideicomiso podría otorgar a sus co-inversionistas o socios ciertos derechos con respecto a la aprobación de decisiones significativas sobre la administración y enajenación de la inversión, incrementando el riesgo de que surjan desacuerdos insuperables. Los desacuerdos insuperables podrían ocasionar demoras en la implementación del plan de negocios de la inversión correspondiente u obligar al Fideicomiso a negociar con sus co-inversionistas o socios la compra o venta de sus respectivas participaciones, o a exigir que se venda la inversión respectiva. Como resultado de

los riesgos antes descritos, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de obtener el rendimiento total proyectado en relación con dicha inversión.

(q) Riesgos derivados del Apalancamiento.

Las inversiones del Fideicomiso involucrarán una deuda considerable en virtud de que el Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, podrá obtener préstamos con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión, considerando que dicho endeudamiento deberá obtenerse en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento en el pago por parte del Fideicomiso, cualquiera de sus acreedores podrá iniciar demandas o reclamaciones en contra del Fideicomiso, las cuales podrían resultar en un gravamen respecto del Patrimonio del Fideicomiso. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores. Sin embargo, conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, se han establecido límites de apalancamiento aplicables al endeudamiento del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

El apalancamiento involucra un alto grado de riesgo financiero y podrá incrementar el efecto de factores como altas tasas de interés, bajas en la economía o el deterioro de las condiciones de las propiedades o de los mercados en los que se encuentren. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá recursos suficientes para repagar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán incrementar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, resultados de las operaciones, flujo de efectivos y la capacidad de realizar Distribuciones.

(r) Garantías del Fideicomiso.

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

(s) Constitución de gravámenes sobre los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá constituir gravámenes sobre los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión para garantizar las obligaciones del Fideicomiso y/o de dichos Vehículos de Inversión bajo un financiamiento obtenido por el Fideicomiso y/o dichos Vehículos de Inversión de conformidad con la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso. Un incumplimiento en el pago de principal e intereses relacionado con dicho financiamiento podría resultar en la ejecución de dichos gravámenes, en cuyo caso el Fideicomiso podría perder la propiedad y titularidad de los derechos de fideicomisario de dichos Vehículos de Inversión. Esto podría traducirse en una pérdida total o parcial del capital invertido en dichos Vehículos de Inversión, así como del inmueble o inmuebles que sean propiedad de dichos Vehículos de Inversión.

(t) Destino de las propiedades.

Las propiedades dadas en arrendamiento deberán ser destinadas en todo momento para fines comerciales por los arrendatarios de conformidad con los contratos de arrendamiento respectivos. El Administrador no puede

ser responsable por el uso distinto dado a alguna propiedad por algún arrendatario, ocasionando así un incumplimiento conforme al contrato de arrendamiento respectivo. No obstante lo anterior, el Administrador buscará que en todo momento los arrendatarios de cada propiedad cumplan con el destino establecido en el contrato de arrendamiento correspondiente, así como con todas las leyes y reglamentos ya sea locales, estatales, o federales, aplicables en México.

- (u) *El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para pagar indemnizaciones, en cuyo caso se disminuirán los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.*

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá indemnizar a Walton Street, a Finsa, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes 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, o con las operaciones de Walton Street, en su carácter de fideicomitente, co-inversionista y fideicomisario en segundo lugar, Finsa, en su carácter de fideicomitente, administrador, co-inversionista y beneficiario en segundo lugar, el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión, salvo que los mismos sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas personas según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Asimismo, el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Cualesquiera pagos de dichas indemnizaciones disminuirán los recursos disponibles para realizar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

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

En caso que el Fiduciario y/o los Vehículos de Inversión no consolidados, cuya inversión represente el 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso incumplan con las obligaciones de revelación de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única, el Fideicomiso podría estar sujeto a diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la BMV. Por lo anterior, un incumplimiento de esta naturaleza podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

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

A la Fecha de Emisión, no existen formatos preestablecidos de contratos para la realización de Inversiones, Desinversiones o co-inversiones, debido a que las mismas podrán llevarse a cabo de distintas maneras y en todo caso estarán sujetas a las negociaciones que se lleven a cabo con las contrapartes respectivas. Lo anterior genera incertidumbre respecto de los términos que contendrán los contratos definitivos, ya que no existirá un parámetro mínimo al que se deberán ajustar dichas Inversiones, Desinversiones o co-inversiones.

(x) Responsabilidad de las personas con poder de control.

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

(y) Riesgos relacionados con las adquisiciones en etapas.

En el supuesto de que el Fideicomiso decida efectuar una adquisición en distintas etapas, no existe garantía de que logrará concretar el resto de dicha adquisición. Esto podría dar lugar a que el Fideicomiso únicamente cuente con control parcial sobre la inversión respectiva, o con acceso parcial a los flujos de efectivo generados por la misma, para cubrir el servicio de la deuda contratada en relación con dicha adquisición.

(z) Walton Street y Finsa son Afiliadas de las entidades que actúan como co-inversionista, asesor y/o administrador, en el Fideicomiso CKD FINSA I y en el Fideicomiso CKD Walton y el Fideicomiso podría estar sujeto a ciertas restricciones para hacer inversiones que son consistentes con los lineamientos de inversión de dichos fideicomisos hasta que las obligaciones de exclusividad respectivas hayan vencido.

Walton Street y Finsa son Afiliadas de las entidades que actúan como co-inversionista, asesor y/o administrador, en el Fideicomiso CKD FINSA I y en el Fideicomiso CKD Walton y, por virtud de las disposiciones de exclusividad contenidas en dichos fideicomisos, el Fideicomiso podría estar sujeto a ciertas restricciones para hacer inversiones que son consistentes con los lineamientos de inversión de dichos fideicomisos hasta que las obligaciones de exclusividad respectivas hayan vencido.

(aa) Juicios y Litigios.

El Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían verse involucrados en litigios dentro del curso habitual de sus operaciones. Ciertos riesgos asociados con litigios se describen en la Sección 3.2(n) anterior.

(bb) Riesgo operativo, de fraude, tecnológico, reputacional y legal

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

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

Para efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se entiende como (i) riesgo tecnológico, la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia de los sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución y flujos de distribución y flujos de información; (ii) riesgo legal, a la pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, a la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y a la aplicación de sanciones, en relación

con las operaciones de las Personas que lleven a cabo la administración; y (iii) riesgo reputacional, al impacto, actual y futuro, en las utilidades y el capital en una entidad, causado por una opinión pública negativa relacionada con sus productos o actividades.

(cc) El Fideicomiso contiene un mecanismo para prevenir la venta de Certificados Bursátiles por parte de los Tenedores salvo en aquéllos casos en los que dichas ventas se realicen a Inversionistas Aprobados o bien sean autorizadas por el Comité de Inversión y no contiene un mecanismo alternativo para dicha venta, por lo que los Tenedores podrían tener dificultad para enajenar sus Certificados Bursátiles en el mercado secundario.

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

(dd) Incumplimiento con la obligación de inscribir el Contrato de Fideicomiso en el RUG.

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, a través del Administrador, deberá llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso ante el Registro Único de Garantías Mobiliarias. Hasta el momento en el que dicha inscripción se lleve a cabo, el patrimonio fideicomitido representado por bienes muebles no surtirá efectos contra terceros.

3.6 Riesgos relacionados con los Vehículos de Inversión.

(a) Los Vehículos de Inversión están expuestos a riesgos relacionados con actos de terceros, así como riesgos económicos y sectoriales.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos o de Walton Street y Finsa, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados de arrendatarios, contaminación o cualquier otra contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Vehículos de Inversión.

Los Vehículos de Inversión podrían verse afectados por una serie de eventos fuera del control de Walton Street y Finsa, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendios, inundaciones, temblores y huracanes), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, afectando ingresos, utilidades y los valores de activos, incrementando costos de mantenimiento.

(b) Las Inversiones se llevarán a cabo con base en información limitada

Las Inversiones se llevarán a cabo en entidades privadas sobre los que típicamente existe información limitada, inclusive no auditada, y de las cuales no hay información pública disponible. No obstante que Walton Street y Finsa procurarán analizar la información disponible y profundizar en ciertos temas para evaluar a su mejor juicio profesional el negocio en cuestión y así proceder a realizar una Inversión, información financiera limitada puede subestimar los costos, sobrestimar la calidad y estabilidad de los flujos ya sea por medio de ventas o rentas de activos inmobiliarios, sobre valorar inventarios o activos fijos, subvalorar pasivos o inclusive no revelar contingencias.

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

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

(d) Préstamos a los Vehículos de Inversión podrían no repagarse.

El Administrador podría, en cualquier momento, instruir al Fiduciario por escrito para que otorgue préstamos o financiamientos a los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso. No se puede asegurar que los Vehículos de Inversión no incumplirán en sus obligaciones de pago bajo los créditos otorgados a los mismos por el Fideicomiso. El incumplimiento por parte de los Vehículos de Inversión tendría un impacto negativo en el Patrimonio del Fideicomiso, y en consecuencia, en las Distribuciones de los Tenedores.

(e) La liquidez de las Inversiones en los Vehículos de Inversión es limitada.

Al igual que en las inversiones subyacentes de los Vehículos de Inversión, la liquidez de las participaciones en los Vehículos de Inversión es limitada. Una descripción de los riesgos relacionados con las inversiones ilíquidas se incluye en la sección 3.2 (h) anterior – “Los bienes raíces no son activos líquidos”.

(f) Financiamiento limitado, incremento en el costo del financiamiento y riesgos asociados con el financiamiento.

Factores de índole económica que han conducido a los mercados financieros a una falta de liquidez generalizada, han reducido la disponibilidad de créditos en los mercados incrementando el costo de financiamiento. De conformidad con lo anterior, la capacidad de los Vehículos de Inversión para obtener financiamientos para el desarrollo de proyectos podría ser limitada. La sección 3.4 (o) anterior – “Riesgos derivados del Apalancamiento”- contiene una descripción más detallada de los riesgos relacionados con el financiamiento de deuda.

(g) Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de los Vehículos de Inversión.

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

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

En virtud de que el Fideicomiso depende de los flujos de efectivo generados por los Vehículos de Inversión, la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada por el hecho de que los Vehículos de Inversión estén obligados a pagar su deuda antes de distribuir flujos al Fideicomiso. La sección 3.4 (n) anterior - “Riesgos derivados del Apalancamiento” - contiene una descripción más detallada de los riesgos relacionados con los niveles de apalancamiento.

(i) No se tiene conocimiento previo de los activos o vehículos de inversión en los cuales el Fideicomiso invertirá.

Si bien es cierto que el Fideicomiso tiene establecidos Lineamientos de Inversión para llevar a cabo Inversiones, al momento de la Emisión Inicial, ni Walton Street, ni Finsa ni el Fiduciario tienen conocimiento de las características de los Activos Objeto de Inversión y Vehículos de Inversión en los que se llevarán a cabo las Inversiones, por lo cual los Tenedores deberán tomar en consideración que no se dispone de información que les permita hacer una evaluación de las mismas previamente a la realización de la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

(j) Los Vehículos de Inversión pueden no contar con un régimen de gobierno corporativo adecuado.

Los Vehículos de Inversión en que se invertirá el Fideicomiso no necesariamente contarán con regímenes de gobierno corporativo similares a los aplicables a las sociedades anónimas bursátiles y sus esquemas de gobierno corporativo podrán no otorgar al Fideicomiso protecciones suficientes respecto de su participación como inversionista en dichos Vehículos de Inversión. En el caso que Walton Street y Finsa no puedan negociar e implementar protecciones suficientes o esquemas o procesos de gobierno corporativo satisfactorios, el Fideicomiso podría contar con poca o ninguna protección corporativa en su carácter de inversionista en dichos Vehículos de Inversión.

3.7 Riesgos relacionados con la estructura de la operación.

(a) No se han identificado las inversiones específicas que realizará el Fideicomiso.

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

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

(b) No hay rendimientos preestablecidos y podrían no existir rendimientos al amparo de las Inversiones.

Las Inversiones del Fideicomiso pueden o no generar rendimientos. Los rendimientos generados por las Inversiones serán canalizados al Fideicomiso para hacer Distribuciones a los Tenedores en la medida en que el Administrador lo considere apropiado. Sin embargo, es posible que, por diversas razones, incluyendo el desarrollo del negocio de los Vehículos de Inversión, la ausencia de liquidez respecto a las Inversiones, entre otras, no se generen rendimientos en relación con las Inversiones, en cuyo caso el Fideicomiso podría no contar con recursos para realizar Distribuciones a los Tenedores.

(c) Pérdida de la Inversión.

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

(d) Incapacidad de cumplir con los objetivos en materia de rendimientos.

En términos generales, las inversiones efectuadas por el Fideicomiso se basarán, entre otros factores, en las tasas de rendimiento internas y los múltiplos proyectados por Walton Street y Finsa, que a su vez se basarán en las proyecciones relativas a las tasas de crecimiento y tasas de interés futuras de las inversiones del Fideicomiso, así como en los costos aplicables de mercado, desarrollo, remodelación y/u operación de las propiedades comerciales, en los precios de las rentas y los niveles de arrendamiento de las mismas, en las fechas de desinversión correspondientes y en los recursos derivados de las desinversiones, todo lo cual conlleva una incertidumbre inherente. El desempeño real de las inversiones será distinto, y podría diferir sustancialmente, del proyectado por Walton Street y Finsa. No existe garantía de que las tasas de rendimiento internas reales del Fideicomiso serán iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos comunicados a los Tenedores. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos descritos en este prospecto no deben interpretarse como declaraciones o garantías en de que el Fideicomiso o una determinada inversión logrará un cierto nivel real de desempeño o logrará, o es probable que logre, un determinado resultado, o de que los posibles Tenedores no sufrirán pérdidas, incluyendo la pérdida total de sus inversiones.

(e) Los Certificados Bursátiles no son adecuados para todo tipo de inversionistas.

Los Certificados Bursátiles están dirigidos a inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario.

Los Certificados Bursátiles son valores de reciente creación con características complejas, por lo tanto, no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los Certificados Bursátiles y que conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detallado de los Lineamientos de Inversión, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el resto de los Documentos de la Emisión, entre otros.

(f) Procedimientos de quiebra.

El Fideicomiso realizará actividades que califican como empresariales en términos del artículo 16 del Código Fiscal de la Federación en relación con el artículo 75 del Código de Comercio, por lo que podría verse sujeto a

concurso mercantil si los activos líquidos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resultan insuficientes para cumplir con las obligaciones de pago del Fiduciario. Los Tenedores tendrían que participar en el procedimiento concursal para solicitar el reconocimiento de sus créditos y derechos preferentes de pago de cualesquier cantidades adeudadas a los mismos. La Ley de Concursos Mercantiles podría restringir la distribución de los recursos derivados del Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el pago de Distribuciones a los Tenedores por el Fiduciario.

(g) *Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.*

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

(h) *Ausencia de un dictamen de calificación crediticia.*

De conformidad con las disposiciones legales aplicables, los Certificados Bursátiles no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de su emisión expedido por una institución calificadora de valores, autorizada para tales efectos por la CNBV.

(i) *Inexistencia de pagos requeridos bajo los Certificados Bursátiles.*

Los Certificados Bursátiles no garantizan el pago de cantidad alguna a los Tenedores, ni la obtención de rendimiento alguno. Las Distribuciones, que están sujetas a las limitantes descritas en esta Sección 3.6, representan los únicos montos que podrán llegar a recibir los Tenedores.

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

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

(k) *Los certificados bursátiles están sujetos al mecanismo de llamadas de capital previsto en el artículo 64 bis 2 de la LMV, el cual se adopta de forma voluntaria.*

Únicamente los tenedores que sean titulares de certificados bursátiles en la fecha de registro establecida en las llamadas de capital, podrán suscribir los certificados bursátiles subsecuentes que se emitan en cada emisión subsecuente conforme a su compromiso. Si un tenedor no acude a una llamada de capital y no suscribe y paga los certificados bursátiles que se emitan en una emisión subsecuente conforme a su compromiso, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del contrato de fideicomiso – Llamadas de capital” del presente prospecto.

- (l) *La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir Distribuciones a los Tenedores o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional, podría ser difícil*

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

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

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

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte de Walton Street, Finsa, 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.

- (n) *El Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital para fondear las reservas y pagar diversos gastos del Fideicomiso, así como comisiones y honorarios.*

Existe la posibilidad de que el Fiduciario realice Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión únicamente para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, y (v) reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

- (o) *Los rendimientos recibidos por los inversionistas serán inferiores a los rendimientos brutos generados por las Inversiones.*

Los Tenedores deben estar conscientes de que los rendimientos generados por las inversiones no les serán distribuidos íntegramente. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará, entre otras cosas, para cubrir los gastos y pagar la Comisión por Administración y la Distribución por Desempeño al Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, lo cual reducirá los rendimientos recibidos por los Tenedores ya que las Distribuciones se pagarán netas de dichos gastos, honorarios y comisiones, así como de los impuestos aplicables a los Tenedores.

(p) Realización de Inversiones Permitidas.

Antes de realizar las Inversiones, los recursos podrán utilizarse para realizar Inversiones Permitidas. En la medida en que dichas inversiones otorguen rendimientos bajos o negativos, la capacidad del Fideicomiso para realizar las Inversiones puede verse afectada de manera adversa.

(q) Los Tenedores serán inversionistas pasivos y la administración del Fideicomiso estará a cargo del Administrador.

Los Tenedores dependerán totalmente del Administrador para que conduzca y administre los asuntos del Fideicomiso. Para dichos efectos, el Administrador celebrará el Contrato de Asesoría con Walton Street, en virtud del cual Walton Street actuará como Asesor del Administrador en la administración de los asuntos del Fideicomiso. El Fideicomiso no permitirá que los Tenedores se involucren activamente en la administración y negocios del Fideicomiso (salvo en los casos previstos en el Contrato de Fideicomiso). De conformidad con lo descrito en la sección 3.6 (a) anterior -“No se han identificado las inversiones específicas que realizará el Fideicomiso”-, las Inversiones que realizará el Fideicomiso todavía no están identificadas.

(r) Riesgos relacionados con la valuación de las inversiones.

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

(s) El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado.

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

(t) Posibles dificultades para liquidar el Patrimonio del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso comenzará a venderse o liquidarse en la fecha del sexto aniversario posterior a que expire o termine el Periodo de Inversión de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. No hay certeza de que en dicha fecha existirá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o, de existir un mercado, del precio al que podrán venderse los activos del Patrimonio del

Fideicomiso. Además, el Administrador no está obligado a concluir la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha específica, sino que cuenta con facultades discrecionales para determinar el momento y la forma en que se llevará a cabo dicha liquidación. Cabe la posibilidad de que una vez concluida la liquidación, los recursos derivados de la venta de los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso tengan un valor menor al valor razonable de mercado de los mismos, en cuyo caso el monto de las Distribuciones pagaderas a los Tenedores podría verse afectado en forma adversa, pudiendo no existir recursos para el pago de las mismas. Además, los acreedores del Fideicomiso tendrán derecho a recibir el producto de la liquidación en forma preferente a los Tenedores. El Fideicomiso no podrá liquidarse totalmente sino hasta que se hayan saldado todas las cantidades adeudadas a sus acreedores.

(u) La estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes.

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

(v) El Administrador tiene cierta discrecionalidad en la determinación de los límites de apalancamiento aplicables al Fideicomiso, por lo que el Administrador podría causar que el Fideicomiso incurra en niveles mayores de apalancamiento

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador no está autorizado para causar que el Fideicomiso (x) incurra en deuda por dinero prestado que sea con recurso al Fideicomiso, si el monto total de dicho endeudamiento es mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores, o (y) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, celebrar operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso con una exposición nocional bruta mayor a 200% del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores, o (z) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, vender valores u otros instrumentos financieros en corto o celebrar transacciones similares (diferentes a las que tengan el propósito de cobertura de exposición de divisas o manejo de duración). Para efectos de calcular dichas limitaciones, el Administrador tendrá las siguientes facultades discrecionales: (i) el Administrador podrá categorizar préstamos, operaciones financieras derivadas, garantías y exposiciones a corto plazo y calcular el valor neto de los activos y exposiciones nocionales brutas y (ii) el Administrador podrá modificar las restricciones establecidas en este párrafo a la luz de los cambios regulatorios. Para efectos de la limitación contenida en este inciso, (i) únicamente serán aplicables a nivel del Fideicomiso y no serán aplicables ya sea para cualesquier Vehículos de Inversión o de manera consolidada para el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, y (ii) no serán consideradas cualesquier garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso. Para efectos del presente prospecto, el término “garantía de terminación de obra” incluye, sin limitación, una obligación solidaria o fianza asumida por el Fideicomiso con los acreditantes de un proyecto a ser construido que cubra la fase de construcción de dicho proyecto, conforme a la cual el Fideicomiso deberá comprometerse a completar el proyecto dentro de un periodo de tiempo especificado y a pagar los costos por demora en la entrega, en su caso, o cualquier otro mecanismo financiero que asegure la terminación de dicha construcción, y cualquier otra garantía o contrato referido o considerado como, una garantía de terminación de obra.

Para efectos del presente prospecto, el término “garantía por ciertos incumplimientos” incluye, sin limitación, obligaciones solidarias o fianzas asumidas por el Fideicomiso con los acreditantes de ciertos financiamientos en los cuales una subsidiaria directa o indirecta del Fideicomiso es el acreditado, conforme a las cuales el Fideicomiso responderá solidariamente únicamente por ciertos actos de la subsidiaria acreditada (tales como fraude, declaraciones que sean deliberadamente falsas o incorrectas, dolo, apropiación indebida de fondos, o la venta, cesión o prenda sobre los bienes dados en garantía sin el consentimiento del acreedor), así como cualquier indemnización ambiental o cualquier garantía por incumplimiento asumida por el Fideicomiso respecto de dicho crédito, y cualquier otra garantía o contrato referido o considerado como una garantía por ciertos incumplimientos.

- (w) Los préstamos otorgados a los Vehículos de Inversión no serán considerados para el cálculo de los Límites de Apalancamiento*

A efecto de realizar o mantener Inversiones en los términos del presente prospecto, el Administrador podrá, en cualquier momento instruir al Fiduciario por escrito para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realice dichas Inversiones mediante el otorgamiento de préstamos a los Vehículos de Inversión. Dichos préstamos no se considerarán para el cálculo de los límites de apalancamiento del Fideicomiso.

- (x) Reinversiones.*

Durante el Período de Inversión, las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones podrán transferirse a la Cuenta de Reinversión con el objeto de reinvertirlas de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y podrán ser usadas para otros fines según se establece en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo el pago de Gastos Continuos. Lo anterior podría reducir el importe de las Distribuciones efectuadas a los Tenedores durante el Período de Inversión.

- (y) El Administrador determinará el Porcentaje de Participación de los Tenedores y el Porcentaje de Participación de Walton Street y el Porcentaje de Participación de Finsa, los cuales establecen la participación que los Tenedores, Walton Street y Finsa tendrán en los Pagos de Co-Inversión y en las Distribuciones que realice el Fideicomiso.*

Conforme al Contrato de Fideicomiso, tanto Walton Street, como Finsa y los Tenedores participarán en los Pagos de Co-Inversión que deba realizar el Fideicomiso (los cuales incluyen pagos para llevar a cabo Inversiones o Inversiones de Seguimiento, pagos de Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, pagos para constituir, mantener o reconstituir la Reserva para Gastos, pagos de Gastos de Mantenimiento, y pagos de cualquier deuda del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión) y en las Distribuciones que realice el Fideicomiso conforme a su respectivo Porcentaje de Participación. Conforme al Contrato de Fideicomiso, dichos Porcentajes de Participación serán determinados por el Administrador aplicando las fórmulas contenidas en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso y en las definiciones de los términos “Participación de Walton Street” y “Participación de Finsa”. No obstante que el Fideicomiso prevé que dichos cálculos serán elaborados por el Administrador y revisados con el Auditor Externo y el Representante Común, existe el riesgo de que los cálculos realizados por el Administrador no reflejen adecuadamente el Porcentaje de Participación que le debería corresponder a los Tenedores, a Walton Street o a Finsa, adicionalmente, existe el riesgo de que el Administrador cometa un error al calcular dichos Porcentajes de Participación, y que dicho error no sea detectado por el Auditor Externo o el Representante Común.

- (z) El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos provenientes de terceros para realizar préstamos a los Vehículos de Inversión, en cuyo caso dichos préstamos de terceros no se considerarán como parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno.*

Conforme al Contrato de Fideicomiso, a efecto de llevar a cabo Inversiones a través de los Vehículos de Inversión, el Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga de préstamos o financiamientos provenientes de terceros para realizar préstamos a dichos Vehículos de Inversión, en cuyo caso dichos préstamos de terceros no se considerarán como parte del Monto Invertido de Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno.

- (aa) Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios son un instrumento distinto al de una FIBRA por lo que no calificarán bajo el régimen fiscal establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.*

No obstante que, la naturaleza del activo en el cual invertirá el Fideicomiso son inmuebles y que el objetivo principal del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles industriales en México destinados al arrendamiento o a la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, el Fideicomiso no está obligado a distribuir entre los Tenedores, el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior. Por lo tanto, el Fideicomiso no calificará como un fideicomiso de inversión en

bienes raíces para efectos de los artículos 187 y 188 LISR, por consiguiente, el Fideicomiso será considerado por las autoridades fiscales como un instrumento distinto y no tendrá los beneficios de una FIBRA.

3.8 Riesgos relacionados con las estimaciones y conflictos de interés.

Los posibles inversionistas deben estar conscientes de que en algunas ocasiones el Administrador y sus Afiliadas podrán tener conflictos de interés en relación con el Fideicomiso. A continuación se incluye una descripción de algunos (mas no todos) de estos posibles conflictos de interés.

(a) Operaciones con partes relacionadas.

La participación de partes relacionadas del Administrador en ciertas operaciones crea posibles conflictos de intereses debido a que el Administrador podría tener un incentivo para favorecer a dichas entidades por encima del Fideicomiso.

- *Servicios.* De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso, el Administrador o sus subsidiarias o Partes Relacionadas tendrán el derecho de prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión cualesquiera servicios que sean autorizados por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.
- *Adquisición de inversiones de Partes Relacionadas.* De conformidad con lo dispuesto en la cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso podrá adquirir Activos Objeto de Inversión de Partes Relacionadas del Administrador, sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha cláusula, que incluyen la previa aprobación de dicha adquisición por los Miembros Independientes del Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores.
- *Co-inversiones con Partes Relacionadas.* De conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, los Vehículos Paralelos pueden efectuar co-inversiones con el Fideicomiso, sujeto a la aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico. En el supuesto de que se efectúe una co-inversión de este tipo, es posible que el Vehículo Paralelo y el Fideicomiso tengan intereses opuestos por lo que respecta a la toma de ciertas decisiones relacionadas con la co-inversión, incluyendo la fecha de sus gastos, la venta de ciertos activos y otras cuestiones, lo cual podría generar un conflicto de intereses para el Administrador al tener que evaluar dichos intereses contrapuestos. Los intereses del Vehículo Paralelo podrían ser opuestos a los del Fideicomiso debido a la existencia de términos opuestos, necesidades de diversificación y otras cuestiones.

(b) Decisiones del Administrador.

Debido a la Distribución por Desempeño, el Administrador tendrá un interés personal en los recursos netos derivados de la venta, el refinanciamiento o la amortización de las inversiones efectuadas por el Fideicomiso. En virtud de que el momento de pago y el monto de dichos recursos recibidos por, o destinados para, el Administrador dependerán de algunas decisiones adoptadas por el mismo, incluyendo, entre otras, las relativas al posible refinanciamiento o venta de una determinada propiedad, la fecha de dicha venta o refinanciamiento, la posible reinversión de los recursos respectivos en nuevas propiedades o en las propiedades existentes, la creación o conservación de reservas razonables, el uso de ciertas partidas fiscales, la fecha de ciertos gastos y el nivel de amortización de la deuda, la toma de dichas decisiones podría resultar en un conflicto de interés para el Administrador. La existencia de la Distribución por Desempeño podría motivar al Administrador realizar por cuenta del Fideicomiso inversiones más especulativas que las que realizaría si dicha retribución basada en el desempeño no existiera.

(c) Diversidad de inversionistas.

Es posible que entre los Tenedores se encuentren personas o entidades que tengan intereses opuestos en relación con las inversiones, los aspectos fiscales y otras cuestiones relacionadas con su participación en el Fideicomiso. Estos intereses opuestos de los distintos inversionistas pueden estar relacionados con, o derivar de, la naturaleza de las inversiones realizadas por el Fideicomiso, la estructuración de la adquisición de las inversiones del Fideicomiso y la fecha de enajenación de sus inversiones. Dicha estructuración de las inversiones podría dar como resultado que los distintos Tenedores obtengan distintos rendimientos. En consecuencia, podrían surgir conflictos de intereses con respecto a las decisiones adoptadas por el Administrador, incluyendo por lo que respecta a la naturaleza o estructuración de las inversiones, que podrían beneficiar a un determinado Tenedor en mayor medida que a otro.

(d) Administración del Fideicomiso.

Las funciones del Administrador serán desempeñadas por los funcionarios y empleados del Administrador y sus Afiliadas. Sujeto a lo dispuesto en la cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, dichos funcionarios y empleados, incluyendo los directivos, únicamente destinarán al Fideicomiso la cantidad de tiempo que estimen razonablemente necesaria y, de tiempo en tiempo, tendrán conflictos de intereses en cuanto a la distribución de su tiempo, servicios y funciones entre el Fideicomiso y el otras entidades creadas por el Administrador y sus afiliadas o relacionadas con el Administrador y sus afiliadas.

(e) Conflicto de Interés.

Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro tenga un Conflicto de Interés, y en caso de tener dicho Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar en la sesión respectiva. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor del Fideicomiso; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por Tenedores por el solo hecho de que también hayan nombrado miembros del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles considerados como certificados inmobiliarios.

Las declaraciones contenidas en este prospecto que no se refieran a hechos históricos, se basan en las expectativas, estimaciones, proyecciones, opiniones y convicciones actuales del Administrador. En virtud de que existen diversos riesgos, aspectos inciertos y otros factores tanto conocidos como desconocidos, los hechos o resultados reales o el desempeño real del Fideicomiso podrían llegar a diferir sustancialmente de los previstos o expresados en dichas declaraciones. En virtud de lo anterior, no debe depositarse una confianza indebida en las mismas. Además, al evaluar la información en materia de desempeño contenida en este prospecto, los posibles inversionistas deben tener presente que los rendimientos reales generados por las inversiones que aún no se realizan dependerán, entre otros factores, de resultados de operación futuros, del valor de los activos respectivos y la situación del mercado al momento de enajenación, de las restricciones legales y contractuales aplicables a la transmisión de activos que podrían afectar la liquidez, de cualesquier costos relacionados con la celebración de las operaciones correspondientes, de la fecha y forma en que se lleve a cabo la venta y de las reservas con las que cuente el Fideicomiso, todo lo cual podría diferir de las presunciones y circunstancias en las que se basan las valuaciones utilizadas en la información en materia de desempeño contenida en este prospecto. Por tanto, los rendimientos reales generados por dichas inversiones aun no realizadas podrían resultar sustancialmente distintos de los indicados en el presente prospecto. No existe garantía de que los rendimientos generados por el Fideicomiso serán iguales o similares a los obtenidos o a los que se espera obtener de los Vehículos de Inversión patrocinados previamente por las afiliadas del Administrador.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL, NI DE INTERESES, SALVO CON LOS RECURSOS QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. FINSA, WALTON STREET, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN Y LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE

INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LAS CANTIDADES ADEUDADAS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR A FINSA, A WALTON STREET, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL FIDUCIARIO Y/O A LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES NI A SUS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO EXTREMO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS AFECTADOS AL FIDEICOMISO.

4. Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso.

A la Fecha de Emisión, ni el Fiduciario (en su carácter de fiduciario del Fideicomiso), ni Finsa, ni Walton Street mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado.

En términos de los artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el auditor externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

5. Cambios Significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV

El Fideicomiso no tiene ningún otro valor inscrito en el RNV por lo que no es posible describir ningún cambio o modificación significativa a ningún valor.

6. 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 Bursátiles en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet www.bmv.com.mx o por medio de la página de Internet de la CNBV en www.cnbv.gob.mx.

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles la información del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. A solicitud de los Tenedores, se le entregarán copias del presente prospecto en las oficinas del Fiduciario al Tenedor que así lo solicite por escrito.

La persona encargada de relaciones con inversionistas y analistas por parte de Finsa será Gerardo I. Zambrano Martínez, con domicilio ubicado en Ricardo Margain No. 444, Torre Sur, Piso 12, Valle del Campestre, Garza García, Nuevo León, 66265, México, teléfono +52 (81) 8152-4202 y correo electrónico gzambrano@finsa.net

II. LA OFERTA

1. Características de la Oferta

Los Certificados Bursátiles que se describen en el presente prospecto se emitirán y se ofrecerán públicamente por el Fiduciario. El producto de esta oferta será invertido por el Fiduciario, ya sea directa o indirectamente, en un portafolio diversificado de Inversiones en México, tal como se describe en el presente prospecto, y que servirá como fuente de pago de las distribuciones que se efectúen bajo los Certificados Bursátiles. Cualquier distribución en relación con los Certificados Bursátiles depende en su totalidad del desempeño de dicho portafolio. El Fiduciario emite, mediante oferta pública restringida, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los Certificados Bursátiles, bajo las siguientes características:

1.1 Emisor

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2469 de fecha 29 de octubre de 2015.

1.2 Fideicomitentes

Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. y Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L. de C.V.

1.3 Fideicomisarios en Primer Lugar

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

1.4.1 Fideicomisarios en Segundo Lugar

Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. y Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L. de C.V. como fideicomitentes, en dicho carácter.

1.5 Administrador

Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V.

1.6 Tipo de Instrumento

Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

1.7 Clave de Pizarra

“FINWSCK15”.

1.8 Valor Nominal de los Certificados Bursátiles

Sin expresión de valor nominal.

1.9 Número de Certificados Bursátiles de la Emisión Inicial

10,000 (diez mil).

1.10 Número Total de Certificados Bursátiles

El Número total de Certificados Bursátiles que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.

1.11 Precio de Colocación

\$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil.

El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Fideicomiso emisor y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo la mecánica de las Llamadas de Capital. Dicha mecánica requirió que, para la Emisión Inicial, se fijara un precio alto de \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) por cada Certificado Bursátil, a efecto de permitir que el precio de cada Certificado Bursátil emitido en cada Emisión Subsecuente disminuyera respecto de la Emisión anterior. Lo anterior a efecto de lograr la dilución punitiva para aquéllos Tenedores que incumplan con

alguna de las Llamadas de Capital.

1.12 Monto de la Emisión Inicial

\$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

1.13 Monto Máximo de la Emisión (Considerando las Llamadas de Capital)

\$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

1.14 Acto Constitutivo

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/2469 de fecha 29 de octubre de 2015 celebrado entre los Fideicomitentes, el Fiduciario, el Representante Común y el Administrador.

1.15 Fines del Fideicomiso

Para mayor información relacionada con los Fines del Fideicomiso, ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Fines del Fideicomiso” de este prospecto.

1.16 Patrimonio del Fideicomiso

Para mayor información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Patrimonio del Fideicomiso” de este prospecto.

1.17 Plazo de Vigencia de la Emisión

3,653 (tres mil seiscientos cincuenta y tres) días, equivalentes a 120 (ciento veinte) meses, equivalentes a 10 (diez) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial, en el entendido que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.

1.18 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública

11 de noviembre de 2015.

1.19 Fecha de Cierre del Libro

12 de noviembre de 2015.

1.20 Fecha de la Oferta Pública

11 de noviembre de 2015.

1.21 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos

12 de noviembre de 2015.

1.22 Fecha de Emisión Inicial

12 de noviembre de 2015.

1.23 Fecha de Registro en la BMV

12 de noviembre de 2015.

1.24 Fecha de Cruce

12 de noviembre de 2015

Fecha de Liquidación

13 de noviembre de 2015.

1.25 Mecanismo de Colocación

La oferta de los Certificados Bursátiles se hará a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y en los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá realizar Llamadas de Capital a los Tenedores con el fin de lograr la consecución de los Fines del Fideicomiso. Los Certificados Bursátiles serán emitidos con base en el Acta de Emisión, la cual se adjunta al presente prospecto como Anexo 4, de la cual formará parte el Título de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles estarán inscritos en el RNV y listados en la BMV se ofrecerán en México mediante una oferta pública restringida.

1.26 Lugar y Forma de Pago

Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.

1.27 Recursos Netos de la Emisión Inicial

\$937,355,251.00 (novecientos treinta y siete millones trescientos cincuenta y cinco mil doscientos cincuenta y un Pesos 00/100 M.N.)

1.28 Derechos que confieren a los Tenedores

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día, así como el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, por hasta 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; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y sus respectivos suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe; (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá cinco años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño; y (vi) celebrar convenios de votos para el ejercicio del voto en

Asambleas de Tenedores, la celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el inciso (iv) anterior podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

1.29 Llamadas de Capital

Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario bajo el mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

Cualquier Tenedor que no pague los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, se verá sujeto a una dilución punitiva. Como consecuencia de dicha dilución, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles de los que sea titular antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados Bursátiles en circulación después de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional.

Ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Llamadas de Capital” de este prospecto.

EJEMPLO NUMÉRICO E HIPOTÉTICO DE LLAMADAS DE CAPITAL			
<i>(En Miles de MX\$)</i>			
Monto Máximo de la Emisión	\$	5,000,000,000	Porcentaje de Participación 85%
Compromiso Finsa @ 2.5% del Monto Máximo de la Emisión	\$	125,000,000	
Compromiso Walton @ 2.5% del Monto Máximo de la Emisión	\$	125,000,000	
Compromisos Totales	\$	5,250,000,000	
Llamadas de Capital	Emisión Inicial + 4 Llamadas de Capital	3	
Tenedores			
Tenedor 1		35%	
Tenedor 2		30%	
Tenedor 3		30%	
Finsa		2%	
Walton		2%	
Total		100%	

Emisión						
Número de Llamada de Capital	I	Emisión Inicial	1	2	3	4
Emisión (% del Monto Total de la Emisión)	Y(%)	20%	10%	20%	20%	10%
Monto de la Emisión Correspondiente	YI	1,050,000,000	525,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000	525,000,000
Precio del Certificado	P	100,000.00	50,000.00	25,000.00	12,500.00	6,250.00
Certificados Correspondientes a la Emisión	XI	10,500	10,500	42,000	84,000	84,000
Total de Certificados del CKD	XT	10,500	21,000	63,000	147,000	231,000
CB's que un Tenedor debe suscribir en cada llamada por cada CB del que sea titular	CI	1.00	1.00	2.00	1.33	0.57

Resumen de la Emisión						
Número de Llamada de Capital	Total	Emisión Inicial	1	2	3	4
Inversión Efectiva Total (acumulado)	3,243,750,000	1,050,000,000	367,500,000	892,500,000	577,500,000	356,250,000
Tenedor 1	46%	370,000,000	555,000,000	925,000,000	1,295,000,000	1,480,000,000
Tenedor 2	22%	315,000,000	315,000,000	472,500,000	630,000,000	708,750,000
Tenedor 3	26%	315,000,000	472,500,000	787,500,000	787,500,000	855,000,000
Finsa	3%	25,000,000	37,500,000	62,500,000	87,500,000	100,000,000
Walton	3%	25,000,000	37,500,000	62,500,000	87,500,000	100,000,000
Certificados Efectivamente Adquiridos (acumulados)	156,750	10,500	7,350	35,700	46,200	57,000
Tenedor 1	52%	3,700	7,400	22,200	51,800	81,400
Tenedor 2	22%	3,150	3,150	9,450	22,050	34,650
Tenedor 3	19%	3,150	6,300	18,900	29,700	29,700
Finsa	4%	250	500	1,500	3,500	5,500
Walton	4%	250	500	1,500	3,500	5,500

Tenedor 1						
Compromiso	Porcentaje	-	35.24%	35.24%	35.24%	35.24%
	Certificados	-	3,700	14,800	29,600	29,600
	Pesos	-	185,000,000	370,000,000	370,000,000	185,000,000
Participación	Porcentaje	35%	35%	35%	35%	35%
	Unidades	3,700	14,800	29,600	29,600	29,600
	Pesos	370,000,000	185,000,000	370,000,000	370,000,000	185,000,000
Inversión						
Monto invertido en la emisión	Pesos	370,000,000	185,000,000	370,000,000	370,000,000	185,000,000
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	370,000,000	555,000,000	925,000,000	1,295,000,000	1,480,000,000
Monto invertido total	Pesos	370,000,000	555,000,000	925,000,000	1,295,000,000	1,480,000,000
Participación de la inversión	Porcentaje	35%	39%	40%	45%	46%
Distribuciones						
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	0%	35%	41%	41%	52%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	3,700	3,700	14,800	29,600	29,600
Certificados adquiridos totales	Certificados	3,700	7,400	22,200	51,800	81,400
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	35%	41%	41%	52%	52%

Tenedor 2						
Compromiso	Porcentaje	-	30.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	Certificados	-	3,150	6,300	12,600	12,600
	Pesos	-	157,500,000	157,500,000	157,500,000	78,750,000
Participación	Porcentaje	30%	0%	15%	15%	15%
	Unidades	3,150	0	6,300	12,600	12,600
	Pesos	315,000,000	0	157,500,000	157,500,000	78,750,000
Inversión						
Monto invertido en la emisión	Pesos	315,000,000	0	157,500,000	157,500,000	78,750,000
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	315,000,000	315,000,000	472,500,000	630,000,000	708,750,000
Monto invertido total	Pesos	315,000,000	315,000,000	472,500,000	630,000,000	708,750,000
Participación de la inversión	Porcentaje	30%	22%	20%	22%	22%
Distribuciones						
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	0%	30%	18%	18%	22%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	3,150	0	6,300	12,600	12,600
Certificados adquiridos totales	Certificados	3,150	3,150	9,450	22,050	34,650
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	30%	18%	18%	22%	22%

Tenedor 3						
Compromiso	Porcentaje	-	30.00%	30.00%	30.00%	12.86%
	Certificados	-	3,150	12,600	25,200	10,800
	Pesos	-	157,500,000	315,000,000	315,000,000	67,500,000
Participación	Porcentaje	30%	30%	0%	0%	13%
	Unidades	3,150	3,150	12,600	0	10,800
	Pesos	315,000,000	157,500,000	315,000,000	0	67,500,000
Inversión						
Monto invertido en la emisión	Pesos	315,000,000	157,500,000	315,000,000	0	67,500,000
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	315,000,000	43%	35%	0%	19%
Monto invertido total	Pesos	315,000,000	472,500,000	787,500,000	787,500,000	855,000,000
Participación de la inversión	Porcentaje	30%	33%	34%	27%	26%
Distribuciones						
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	0%	30%	35%	35%	19%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	3,150	3,150	12,600	0	10,800
Certificados adquiridos totales	Certificados	3,150	6,300	18,900	18,900	29,700
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	30%	35%	35%	19%	19%

Finsa						
Compromiso	Porcentaje	-	2%	2%	2%	2%
	Certificados	-	250	1,000	2,000	2,000
	Pesos	-	125,000	1,500,000	7,000,000	11,000,000
Participación	Porcentaje	2%	2%	2%	2%	2%
	Unidades	250	250	1,000	2,000	2,000
	Pesos	25,000,000	12,500,000	25,000,000	25,000,000	12,500,000
Inversión						
Monto invertido en la emisión	Pesos	25,000,000	12,500,000	25,000,000	25,000,000	12,500,000
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	2%	3%	3%	4%	4%
Monto invertido total	Pesos	25,000,000	37,500,000	62,500,000	87,500,000	100,000,000
Participación de la inversión	Porcentaje	2%	3%	3%	3%	3%
Distribuciones						
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	0%	2%	3%	3%	4%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	250	250	1,000	2,000	2,000
Certificados adquiridos totales	Certificados	250	500	1,500	3,500	5,500
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	2%	3%	3%	4%	4%

Walton						
Compromiso	Porcentaje	-	2%	2%	2%	2%
	Certificados	-	250	1,000	2,000	2,000
	Pesos	-	104	415	1,039	1,039
Participación	Porcentaje	2%	2%	2%	2%	2%
	Unidades	250	250	1,000	2,000	2,000
	Pesos	25,000,000	12,500,000	25,000,000	25,000,000	12,500,000
Inversión						
Monto invertido en la emisión	Pesos	25,000,000	12,500,000	25,000,000	25,000,000	12,500,000
Porcentaje de Monto Efectivamente Invertido en Cada Emisión por Tenedor	Porcentaje	2%	3%	3%	4%	4%
Monto invertido total	Pesos	25,000,000	37,500,000	62,500,000	87,500,000	100,000,000
Participación de la inversión	Porcentaje	2%	3%	3%	3%	3%
Distribuciones						
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	0%	2%	3%	3%	4%
Certificados adquiridos en la emisión	Certificados	250	250	1,000	2,000	2,000
Certificados adquiridos totales	Certificados	250	500	1,500	3,500	5,500
Participación de Certificados / Distribuciones Antes de Cada Llamada de Capital	Porcentaje	2%	3%	3%	4%	4%

Notas:

- El presente es un ejemplo hipotético para mostrar los efectos en las distribuciones futuras del incumplimiento de los Tenedores a realizar las aportaciones en una Llamada de Capital. Este ejemplo se proporciona para fines ilustrativos únicamente y no refleja las aportaciones reales de Llamadas de Capital o las distribuciones, ni refleja distribuciones o Llamadas de Capital anticipadas, garantizadas o esperadas. Las aportaciones por Llamadas de Capital reales y las distribuciones reales se realizarán de una forma diferente (y que puede ser significativamente diferente) al ejemplo aquí descrito debido a que los supuestos para este ejemplo no necesariamente reflejan los datos y circunstancias que existirán en el futuro. El propósito de este ejemplo es únicamente mostrar la mecánica de los ajustes a las distribuciones y las emisiones futuras que se requieren como resultado de un incumplimiento de un Tenedor de realizar su aportación para una Llamada de Capital. En el caso que exista cualquier diferencia en la manera como se describe dicha mecánica en el presente ejemplo y el Contrato de Fideicomiso, los términos del Contrato de Fideicomiso regirán.
- Para efectos de este ejemplo se ha asumido que Finsa y Walton, contribuye el 20% del Compromiso de Finsa y Walton en conjunto con el Monto de Emisión Inicial contribuido por los Tenedores. En la práctica, Finsa y Walton contribuirán su Porcentaje de Participación de Finsa y Walton de acuerdo a las Llamadas de Capital de Finsa y Walton y no contribuirán como pre-fondeo alguna cantidad en la Fecha de la Emisión Inicial.
- Las cantidades y los porcentajes incluyen el Compromiso de Finsa y Walton.
- El presente ejemplo se refiere al número de Certificados en cada emisión, mientras que la Clausula 3.3 del Contrato de Fideicomiso se refiere a que se cancela el título anterior y se emite uno nuevo, de tal forma que "el Título anterior será cancelado y sustituido por un nuevo Título que represente todos los Certificados (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional)". Esto quiere decir, que como lo muestra el ejemplo, los nuevos Títulos incluyen los certificados anteriores y los nuevos. Esto lo podemos ver para todos los tenedores en las líneas 19 y 20, y luego para cada tenedor en las líneas 49 y 50, 67 y 68, 85 y 86, 103 y 104, y 121 y 122 para el Tenedor 1, Tenedor 2, Tenedor 3, Finsa y Walton respectivamente.

1.30 Fuente de Pago y Distribuciones

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

Ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribuciones” de este prospecto.

1.31 Garantía

Los Certificados Bursátiles son quirografarios por lo que no cuentan con garantía alguna.

1.32 Asambleas de Tenedores

Para mayor información relacionada con la Asamblea de Tenedores, ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Asamblea de Tenedores” de este prospecto.

1.33 Depositario

S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

1.34 Representante Común

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

1.35 Posibles Adquirentes

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

1.36 Régimen Fiscal

Para mayor información relacionada con el Régimen Fiscal, ver el apartado “VIII. Consideraciones Fiscales” de este prospecto.

1.37 Fecha de Vencimiento de la Emisión

12 de noviembre de 2025; en el entendido, que dicha fecha de vencimiento podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores.

1.38 Intermediarios Colocadores

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer.

1.39 Autorización CNBV

Mediante oficio 153/5897/2015 de fecha 30 de octubre de 2015 la CNBV autorizó la inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, así como la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

El presente prospecto podrá consultarse en Internet en las páginas www.bmv.com.mx, www.cnbv.gob.mx así como en la página del Fiduciario en www.invex.com, y también se encuentran disponibles con los Intermediarios Colocadores.

2. Destino de los Recursos

En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá depositar en la Cuenta General los Recursos Derivados de la Emisión menos el monto correspondiente al 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por colocación más IVA descontado con base en el Contrato de Colocación y la cuota del Indeval, es decir la cantidad de \$937,355,251.00 (novecientos treinta y siete millones trescientos cincuenta y cinco mil doscientos cincuenta y un Pesos 00/100 M.N.), y realizar los siguientes depósitos y pagos:

- (i) *Gastos de la Emisión Inicial.* El Fiduciario deberá retener y pagar los Gastos de la Emisión Inicial con cargo a los Recursos Derivados de la Emisión Inicial: aproximadamente a \$62,644,749.00 (sesenta y dos millones seiscientos cuarenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve Pesos 00/100 M.N.).
- (ii) *Reservas.* El Fiduciario deberá mantener en la Cuenta de Reservas (i) la Reserva para Gastos de Mantenimiento: aproximadamente a \$7,000,000.00 (Siete Millones de Pesos 00/100 M.N.) y (ii) (i) la Reserva para Gastos de Asesoría: aproximadamente a \$10,000,000.00 (diez millones Pesos 00/100 M.N.).

3. Plan de Distribución

La presente emisión de Certificados Bursátiles contempla la participación de Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México) y Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer como Intermediarios Colocadores. Los Intermediarios Colocadores ofrecerán los Certificados Bursátiles de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos.

Los Intermediarios Colocadores contemplan celebrar contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa a su discreción.

Los Intermediarios Colocadores (i) colocarán los Certificados Bursátiles Fiduciarios correspondientes a la Emisión Inicial entre inversionistas institucionales y calificados y (ii) realizarán la operación de registro (cruce) y liquidación de los Certificados correspondientes a las emisiones subsecuentes resultado de una Llamada de Capital, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, en el Contrato de Fideicomiso, en el Acta de Emisión en el Contrato de Colocación y en los términos de las autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos. Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte realizará el cruce en la BMV.

En cuanto a su distribución a través de los Intermediarios Colocadores, los Certificados Bursátiles Fiduciarios contarán con un plan de distribución, el cual tiene como objetivo alcanzar una base de inversionistas institucionales y calificados, representativa del mercado institucional mexicano dentro del que se encuentran las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, instituciones de seguros y de fianzas, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y sociedades de inversión conforme a la legislación que las rige. Cualquier persona que pueda invertir en los Certificados Bursátiles Fiduciarios de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto, tendrá la oportunidad de adquirirlos en igualdad de condiciones que otros inversionistas institucionales y/o calificados, así como de adquirir los citados Certificados Bursátiles, siempre y cuando se trate de títulos fiduciarios cuyos recursos de la emisión se destinen a realizar inversiones a través de vehículos de inversión creados en México.

Excepto por la presente Emisión, a la fecha de la Emisión Inicial, ni los Intermediarios Colocadores ni sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con los Fideicomitentes o el Fiduciario en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso, por lo que los Intermediarios Colocadores estiman que no tienen conflicto de interés alguno con los Fideicomitentes o el Fiduciario respecto de los servicios que ha convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, el Fiduciario, el Administrador y/o los Fideicomitentes, junto con los Intermediarios Colocadores, esperan realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar vía telefónica a dichos inversionistas y sostener reuniones separadas con esos inversionistas.

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados Bursátiles, los Intermediarios Colocadores utilizarán los medios comunes de recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales podrán presentar dichas órdenes de compra. Los Intermediarios Colocadores informarán a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Bursátiles mediante la publicación de un aviso de oferta pública (el cual podrá omitir aquella información que no se conozca en esa fecha) a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información que mantiene la BMV denominado Emisnet (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) con por lo menos un día de anticipación al día en que se cierre el libro correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles. La fecha de cierre de libro es 12 de noviembre de 2015.

Para la asignación de los Certificados, no existen montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizará el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación. Los Certificados Bursátiles se colocan a

través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de los Intermediarios Colocadores.

Tanto el Fideicomitente como los Intermediarios Colocadores se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción de libro. Los Intermediarios Colocadores no estarán obligados, en ningún momento, a adquirir los Certificados Bursátiles por cuenta propia.

A más tardar en la Fecha de Emisión, a través del Emisnet, se publicará un aviso con fines informativos que incluya el monto efectivamente colocado.

Los Intermediarios Colocadores mantienen y podrán continuar manteniendo relaciones de negocios con los Fideicomitentes, el Administrador y con el Fiduciario, a través de la prestación de diversos servicios financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles). Los Intermediarios Colocadores consideran que no tienen conflicto de interés alguno con el Administrador, ni con el Fiduciario respecto de los servicios que han convenido en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles.

Los Intermediarios Colocadores no tienen la intención de colocar parcial ni totalmente los Certificados Bursátiles entre “Personas Relacionadas” (según dicho término se define en la LMV). No obstante, en caso de que los Certificados Bursátiles fueren colocados entre “Personas Relacionadas” de los Intermediarios Colocadores, dichas Personas Relacionadas participarán en las mismas condiciones que el resto de los inversionistas de la oferta pública.

Hasta donde el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores tienen conocimiento, los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, de los Fideicomitentes, del Administrador y “Personas Relacionadas” con los mismos, no suscribirán Certificados Bursátiles objeto de la presente emisión.

Adicionalmente, el Fiduciario y los Intermediarios Colocadores deberán revelar si alguna persona relacionada con el Fiduciario o con el Administrador o alguno de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración, intenta suscribir más del 5% de la oferta, en lo individual o en grupo.

Ni los Fideicomitentes, ni los Intermediarios Colocadores, en sus esfuerzos de venta de los Certificados Bursátiles, han distribuido a potenciales inversionistas información relevante distinta a la contenida en el presente prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada en los términos de la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 6. Documentos de Carácter Público” del presente prospecto.

4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial

Asumiendo que el Monto de la Emisión Inicial sea de \$1,000,000,000.00 (mil millones de Pesos 00/100 M.N.), el monto total de los Gastos de la Emisión Inicial sería aproximadamente de \$62,644,749.00, y una vez que los Gastos de la Emisión Inicial se hayan cubierto, los recursos netos del Monto de la Emisión Inicial serían aproximadamente de \$937,355,251.00. Por favor consulte la Sección "II. La Oferta – 2. Destino de los Recursos" en el presente prospecto.

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

Gastos Relacionados con la Oferta¹	MONTO	IVA	TOTAL
Estudio y Trámite ante CNBV	\$19,797	NA	\$19,797
Estudio y Trámite ante BMV	\$17,081	\$2,733	\$19,814
Derechos de Inscripción en el RNV	\$900,000	NA	\$900,000
Listado en BMV	\$122,769	\$19,643	\$142,412
Asesores Legales de la Transacción ²	\$6,600,000	\$1,056,000	\$7,656,000
Asesores Legales Internacionales de la Operación (Mayer Brown LLP)	\$2,125,000	\$340,000	\$2,465,000
Asesores Fiscales de la Transacción ³	\$1,870,000	\$299,200	\$2,169,200
Honorarios del Representante Común (Aceptación y Primer Año)	\$443,246	\$70,919	\$514,166
Honorarios del Fiduciario (Aceptación y Primer Año)	\$550,000	\$88,000	\$638,000
Comisión por Colocación ⁴ Banorte Ixe	\$24,000,000	\$3,840,000	\$27,840,000
Comisión por Colocación ⁴ BBVA Bncomer	\$8,000,000	\$1,280,000	\$9,280,000
Comisión por Colocación ⁴ Credit Suisse	\$8,000,000	\$1,280,000	\$9,280,000
Reembolso de Gastos a Intermediarios Colocadores	\$43,070	\$6,891	\$49,962
Asesores Legales de los Inversionistas ⁵	\$300,000	\$48,000	\$348,000
Auditoría (KPMG) ⁶	\$825,000	\$132,000	\$957,000
Auditoría (PWC) ⁶	\$315,000	\$50,400	\$365,400
Total	\$54,130,963	\$8,513,787	\$62,644,749

1) Los Gastos Relacionados con la Oferta son estimados y están sujetos a cambios.

2) Los asesores legales fungieron como asesores legales de la Emisión y emitieron la opinión legal a que hace referencia el artículo 7, fracción VII de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, misma que se adjunta al presente como Anexo 1.

3) Los asesores fiscales emitieron la opinión fiscal que se adjunta al presente como Anexo 9.

4) Comisión por Colocación Total equivalente al 0.8% del Monto Máximo de la Emisión, a ser pagado en dos partes, el 50% de dicho monto en la fecha de cruce y liquidación y el 50% restante en la fecha del primer aniversario del fideicomiso.

5) Los asesores legales de los inversionistas revisaron los Documentos de la Emisión y prepararon el memorándum que se ha dado a conocer a los inversionistas a través de la página de CNBV y de BMV, mismo que se agrega al presente Prospecto como Anexo 10.

6) KPMG Cárdenas Dosal, S.C. y Pricewaterhouse Coopers prepararon los reportes de aseveraciones que se adjuntan al presente como Anexo 8.

5. Funciones del Representante Común

Se designa a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para que actúe como Representante Común de los Tenedores. El Representante Común tendrá los derechos y obligaciones que se contemplan en la LMV y en la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellos incluidos en el Artículo 68 de la LMV, en la LGTOC (en lo que resulte aplicable), en cada Título y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos.

Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes: (i) suscribir los Títulos correspondientes a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje de un Título y la actualización de inscripción en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional; (ii) verificar la constitución del Fideicomiso; (iii) supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) la facultad de supervisar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y, en su caso, del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario o instruir al Fiduciario que se inicie cualquier acción en contra del Administrador o del Asesor 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); (v) la facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario y, en su caso del Administrador a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, 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 Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso; (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título respectivo y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas; (vii) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso; (viii) firmar, previa instrucción y en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (ix) ejercer todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso; (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran; (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en cada Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte; (xii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso, estando el Fiduciario y el Administrador obligados a proporcionar la misma de forma oportuna; en el entendido que el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión; (xiii) proporcionar a cualquier Tenedor, las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, salvo que el Administrador haya identificado dicha información como confidencial y haya restringido su revelación (sólo en la medida que no exista obligación de revelar la misma conforme a la Ley Aplicable), para lo cual dichos Tenedores deberán acreditar la tenencia de sus Certificados Bursátiles, con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares; y (xiv) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones

del Representante Común de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

El Representante Común estará obligado a velar por los intereses de los Tenedores, para lo cual revisará, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados Bursátiles contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en los Documentos de la Emisión de los Certificados Bursátiles (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones). Para ello el Representante Común, en términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a las facultades previstas en el mismo y en los Documentos de la Emisión, deberá solicitar la información que considere necesaria para la revisión del cumplimiento de la Emisión y del estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y demás aspectos relacionados con los Certificados Bursátiles incluyendo la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, su Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso cualquier información que razonablemente considere conveniente o necesaria para dichos efectos. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores conforme a los términos del inciso (i) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a su Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior.

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, tendrá el derecho de hacer del conocimiento del público inversionista dicha situación o de solicitar al Fiduciario que lo haga (pero sin revelar el contenido de la información solicitada sujeta a dichas obligaciones de confidencialidad), a través de la publicación de un evento relevante, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso y/o en 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 Bursátiles 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 presten servicios que sean parte de los documentos base de la Emisión al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable, cuya contratación deberá ser razonable y en términos de mercado; en el entendido, que el Representante Común podrá, confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, sin que dicha contratación libere al Representante Común de sus demás obligaciones frente a los Tenedores. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

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

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de 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 podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 (sesenta) días naturales señalado.

Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el Fideicomiso se haya extinguido conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

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

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador (previa aprobación del Comité de Inversión), celebrará un contrato con el Representante Común para documentar la prestación de sus servicios y que refleje, entre otros términos, los honorarios a que se refiere el Anexo "E" del Contrato de Fideicomiso.

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

Como Fiduciario:

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero



Como Administrador, Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:

Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V.



Como Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar:

Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L. de C.V.



Como Representante Común:

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



Como Intermediarios Colocadores:

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte



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



Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer



Como Asesor Fiscal:

Jáuregui y del Valle, S.C.



Como Asesor Legal Externo:

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



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

La persona encargada de relaciones con inversionistas del Administrador es Gerardo I. Zambrano Martínez con dirección en Ricardo Margain No. 444, Torre Sur, Piso 12, Valle del Campestre, Garza García, Nuevo León, 66265, México, teléfono +52 (81) 8152-4202 o a la siguiente dirección de correo electrónico: gzambrano@finsa.net

III. EL FIDEICOMISO

1. Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Con fecha 29 de octubre de 2015, Finsa, Walton Street, el Fiduciario, en dicho carácter; y el Representante Común, en dicho carácter, celebraron el Contrato de Fideicomiso Irrevocable denominado “Fideicomiso F/2469”, que emitirá certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra “FINWSCK15” a efecto de llevar a cabo Inversiones en Activos Objeto de Inversión.

1. Descripción del negocio

El propósito de la presente operación es la constitución de un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables que (i) realizará Inversiones en Activos Objeto de Inversión y otros Inmuebles Relacionados consistentes con los Lineamientos de Inversión y a través de Vehículos de Inversión creados en México de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuirá y administrará el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizará Distribuciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizará todas aquéllas actividades que el Administrador le instruya al Fiduciario por escrito, según el Administrador determine que sean necesarias, recomendables, convenientes y/o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso.

1.1 Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir

El Fideicomiso invertirá en Vehículos de Inversión, que a su vez realizarán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Objeto de Inversión que cumplan con los Lineamientos de Inversión en México y de conformidad con los Documentos de la Emisión, mediante la emisión de Certificados Bursátiles bajo el esquema de Llamadas de Capital por una cantidad de hasta \$5,000,000,000.00 (cinco mil millones de Pesos 00/100 M.N.). A su vez, los Vehículos de Inversión podrán invertir en los inmuebles a que se refiere el presente párrafo directamente, o indirectamente a través de la tenencia o suscripción de acciones, acciones preferentes, partes sociales, derechos fideicomisarios u otras participaciones en otros Vehículos de Inversión. Para alcanzar dicho fin, los inversionistas contribuirán fondos al Fiduciario, quien a su vez emitirá los Certificados Bursátiles como contraprestación por dicha contribución.

Para mayor detalle acerca de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Fines del Fideicomiso” en el presente prospecto.

1.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

El Fideicomiso actualmente no tiene derechos ni intereses en activos inmobiliarios industriales de ninguna clase. Además, el Fideicomiso no posee actualmente ninguna licencia, marca ni otros contratos

1.3 Principales clientes

El Fideicomiso no tiene clientes debido a que es de reciente creación.

1.4 Legislación aplicable y régimen fiscal

El fideicomiso al ser un fideicomiso emisor de certificados bursátiles se sujeta a las disposiciones de los siguientes ordenamientos que se incluyen de manera enunciativa y no limitativa: la LGTOC, la LMV y la Circular Única, así como cualquier otra ley, reglamento o disposición vigente que resulte aplicable.

Para mayor información relacionada con el Régimen Fiscal, ver el apartado “VIII. Consideraciones Fiscales” de este prospecto.

1.5 Recursos humanos

El Fideicomiso no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno

1.6 Información de mercado

No existe información de mercado disponible respecto del Fideicomiso.

1.7 Estructura de administración

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

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC, por medio del Contrato de Fideicomiso se establece un comité técnico que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

Los miembros iniciales del Comité Técnico son:

Miembros:

1. Sergio René Argüelles González
2. Gerardo Ignacio Zambrano Martínez
3. Hans Josef Hutterer Arellano
4. Rodrigo Conesa Labastida*

Suplentes (Indistintos):

1. Francisco Javier Ugarte de la Rosa
2. Fernando Molina Castro
3. Claudio Zambrano Garza

*Miembro independiente.

Para mayor información sobre los miembros del Comité Técnico, ver el apartado “V. A. El Administrador- 3. Administrador y Socios” en el presente prospecto.

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico y del Comité de Inversión, ver los apartados “III. El Fideicomiso- 4. Contratos y Acuerdos Relevantes - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Asamblea de Tenedores”, “III. El Fideicomiso- 4. Contratos y Acuerdos Relevantes - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Comité Técnico” y “III. El Fideicomiso- 4. Contratos y Acuerdos Relevantes - 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso - Comité de Inversión” en el presente prospecto.

1.8 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

El Fideicomiso es de reciente creación y hasta donde tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo en relación con a la emisión de los Certificados Bursátiles.

1.9 Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios

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

Adicionalmente, los Certificados Bursátiles confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores y proporcionando al Representante Común la información y documentos relacionados con dicho orden del día, así como el lugar y la hora en que deberá celebrarse dicha Asamblea de Tenedores; (ii) los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10%

(diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que 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; (iii) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; (iv) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, el nombramiento de un miembro propietario y sus respectivos suplentes en el Comité Técnico por cada miembro que designe; (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá cinco años siguientes a que se dio el incumplimiento o que se haya causado el daño; y (vi) celebrar convenios de votos para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, la celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores de Certificados Bursátiles en circulación que tengan derecho a nombrar o remover a miembros del Comité Técnico, únicamente podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores, (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el inciso (iv) anterior podrá ser renunciado por escrito por los Tenedores mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de la Asamblea de Tenedores, del Comité Técnico y del Comité de Inversión del Fideicomiso, ver los apartados “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Asamblea de Tenedores”, “Comité Técnico” y “Comité de Inversión” en el presente prospecto.

1.10 Distribuciones

Para mayor detalle acerca de las Distribuciones del Fideicomiso, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Distribuciones” en el presente prospecto.

EJEMPLO NUMERICO E HIPOTETICO DE LAS DISTRIBUCIONES A TENEDORES DE ACUERDO A LA CASCADA								
(MX\$ Millones)		Año 0 - Emisión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	
Flujo de Caja de la Emisión								
Monto Máximo de la Emisión		\$5,000.0						
Compromiso Finsa @ 2.5 % del Monto Máximo de la Emisión		\$125.0						
Compromiso Walton @ 2.5 % del Monto Máximo de la Emisión		\$125.0						
Compromisos Totales		\$5,250.0						
Porcentaje de Participación de los Tenedores		95.2%						
Porcentaje de Participación de Finsa		2.4%						
Porcentaje de Participación de Walton		2.4%						
Efectivo del Fideicomiso al Inicio del Periodo		-	\$ 1,000	-	-	-	-	
(1)	Emisión Inicial y Llamadas de Capital a Tenedores, Finsa y Walton	\$ 1,050	\$ 1,575	\$ 1,575	\$ 1,050	-	-	
(2)	Gastos de Emisión	\$ (50)	-	-	-	-	-	
(3)	Comisión por Administración*	-	\$ (85.0)	\$ (85)	\$ (85)	\$ (85)	\$ (85)	
* Sobre Monto Comprometido de Tenedores durante Periodo de Inversión y Sobre Monto Invertido de Tenedores posteriormente.								
(4)	Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso	-	\$ (10)	\$ (10)	\$ (10)	\$ (10)	\$ (10)	
(5)	Inversiones en Vehículos de Inversión	-	\$ (2,480)	\$ (1,480)	\$ (955)	-	-	
(6)	Ingresos de Inversiones en Vehículos de Inversión	-	\$ 50	\$ 180	\$ 300	\$ 1,500	\$ 6,700	
(7)	Recursos de Llamadas de Capital No Utilizados a Devolver a Tenedores	-	-	-	-	-	-	
Efectivo Disponible	(6) + (7)	\$ 1,000	\$ 50	\$ 180	\$ 300	\$ 1,405	\$ 6,605	
(8)	Efectivo Distribuido a Finsa, Walton y Tenedores	-	\$ (50)	\$ (180)	\$ (300)	\$ (1,405)	\$ (6,605)	
Efectivo al Final del Periodo		\$ 1,000	-	-	-	-	-	
(9) = (2)+(3)+(4)+(5)*	Monto Invertido de los Tenedores, Finsa y Walton*	\$ (50)	\$ (2,575)	\$ (1,575)	\$ (1,050)	-	-	
* El Monto de la Emisión Inicial no se invierte en el año 0.								
(10)	Porcentaje de Participación de los Tenedores	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
(11) = (9)*(10)	Flujo de Caja del Monto Invertido de Tenedores*	48	2,452	1,500	1,000	-	-	
Monto Invertido de los Tenedores Acumulado		48	2,500	4,000	5,000	5,000	5,000	
Flujo de Caja de Inversiones y Distribuciones Antes de Pago de Distribución por Desempeño		\$ (50)	\$ (2,525)	\$ (1,395)	\$ (750)	\$ 1,405	\$ 6,605	
(11)= (8) + (9)	Pago de Distribución por Desempeño	\$ (50)	\$ (2,525)	\$ (1,395)	\$ (750)	\$ 1,405	\$ 6,605	
Tasa Interna de Retorno Antes de Cascada de Distribuciones y Distribución por Desempeño		17.6%						
Monto Invertido de Tenedores		(\$48)	(\$2,452)	(\$1,500)	(\$1,000)	\$0	\$0	
Cascada de Distribuciones		Clausula Contrato Fideicomiso						
(A)	Monto Distribuible	12.1 (a)	\$0	\$50	\$180	\$300	\$1,405	\$6,605
(B)	Porcentaje de Participación de los Tenedores	12.1 (b) (i)	95%	95%	95%	95%	95%	95%
(C)=(A)*(B)	Cantidad equivalente al Porcentaje de Participación de los Tenedores del Monto Distribuible que se distribuya en dicha Fecha de Distribución	12.1 (b) (i)	\$0	\$48	\$171	\$285.71	\$1,338.10	\$6,290.48
(1) Primero. Retorno de Capital.								
(D)	El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata hasta que dichos Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Invertido de Tenedores;	12.1 (b) (i) (1)	\$0	\$48	\$171	\$286	\$1,338	\$3,157
(2) Segundo. Retorno Preferente.								
(E)	El 100% (cien por ciento) a los Tenedores hasta que reciban Distribuciones acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 9%	12.1 (b) (i) (2)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,421
(C-D-E)	Efectivo Remanente Disponible para Distribuciones		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,712
(3) Tercero. Alcance.*								
(F)	Alcance: El 80% a Finsa y Walton, por concepto de Distribución por Desempeño	12.1 (b) (i) (3)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$379
(G)	Alcance: El 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, a prorrata	12.1 (b) (i) (3)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$95
	El alcance es hasta que Finsa y Walton hayan recibido el 20% de todas las distribuciones acumuladas del numeral (2) Retorno Preferente y del (3) Alcance	12.1 (b) (i) (3)						
(C-D-E-F-G)	Efectivo Remanente Disponible para Distribuciones		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$1,238
(4) Cuarto.								
(H) = (C-D-E-F-G) x (1-I)	El 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores	12.1 (b) (i) (4)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$991
(I)	% de Efectivo Remanente como Distribución por Desempeño	12.1 (b) (i) (4)		20%	20%	20%	20%	20%
(J) = (C-D-E-F-G) x (I)	el 20% (veinte por ciento) a Finsa y Walton por concepto de Distribución por Desempeño.	12.1 (b) (i) (4)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$248
Monto Total Neto Distribuido/ (Invertido) de Tenedores Por Año		(\$48)	(\$2,405)	(\$1,329)	(\$714)	\$1,338	\$5,664	
Distribuciones por Desempeño Totales a Fideicomisario en Segundo Lugar (20%)		\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$627	
Distribuciones Totales de Utilidad de los Tenedores (Excluyendo Retorno de Monto Invertido de Tenedores)		\$2,507						
Distribuciones por Desempeño Totales a Fideicomisario en Segundo Lugar		\$627						
Distribuciones Totales de Utilidad + Distribuciones por Desempeño Totales		\$3,133						
Tasa Interna de Retorno Neta a Tenedores		14.7%						
Notes:								
1) Este es un ejemplo hipotético de cómo se realizarán las distribuciones de acuerdo a la cascada descrita en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. El ejemplo se provee únicamente con fines ilustrativos y no refleja las distribuciones actuales que se realizaran a los Tenedores ni refleja cualquier distribución anticipada, esperada o garantizada a los Tenedores. Los montos reales de inversión por, y de distribuciones a, los Tenedores van a ser diferentes (y pueden ser significativamente diferentes) de los ejemplos aquí expuestos debido a que los supuestos para este ejemplo no necesariamente reflejan los datos y circunstancias que existirán en el futuro. No existe una garantía de que el Fideicomiso será capaz de ejecutar su estrategia de inversión o de que los Tenedores podrán evitar pérdidas. Los retornos aquí expuestos no deben ser utilizados como base para tomar una decisión de inversión. El propósito de esta tabla es únicamente mostrar la mecánica de distribuciones de acuerdo a la cascada. La Tasa de Retorno para este ejemplo se calculó utilizando la función XIRR de Microsoft Excel, y para los propósitos de dicho calculo todas las contribuciones de capital y los montos distribuidos se tratan como si se realizarán el último día de cada año. En el caso que exista cualquier diferencia en la manera como se describe la cascada en el presente ejemplo y el Contrato de Fideicomiso, los términos del Contrato de Fideicomiso regirán.								
2) El ejemplo asume que todos los tenedores cumplen con todas las llamadas de capital.								
3) Para propósitos de este ejemplo se ha asumido que Finsa y Walton contribuyen el 20% del Compromiso de Finsa y Walton en conjunto con el Monto de Emisión Inicial contribuido por los Tenedores. En la práctica, Finsa y Walton contribuirán su Porcentaje de Participación de Finsa y Walton de acuerdo a las Llamadas de Capital de Finsa y Walton y no contribuirá como pre-fondeo alguna cantidad en el día de la emisión.								

3. Descripción de los Activos que Conforman el Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso se conformará de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, así como los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Gastos; (d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados 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); (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas; (f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso; (g) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las Inversiones Permitidas; (h) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; (i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y (j) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, 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

3.1 Inmuebles propiedad del fideicomiso

El Fideicomiso no es propietario de inmuebles, debido a que es un fideicomiso de reciente creación.

3.2 Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

El Fideicomiso no ha adquirido ni desarrollado inmuebles, debido a que es un fideicomiso de reciente creación.

3.3 Evolución de los Activos Fideicomitados incluyendo sus Ingresos

El Fideicomiso llevará a cabo Inversiones a través de Vehículos de Inversión en Activos Objeto de Inversión. Salvo que el Comité de Inversión o la Asamblea de Tenedores, en su caso, autorice lo contrario, todas las inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso deberán cumplir con los siguientes Lineamientos de Inversión²:

SECTOR	Inmuebles Industriales e Inmuebles Relacionados
UBICACIÓN	México
TIPO DE PROPIEDADES E INMUEBLES	Cualquier bien inmueble o compañía dueña de algún inmueble destinado principalmente para uso industrial o terrenos destinados principalmente para desarrollo de Inmuebles Industriales (que podrán o no contener espacios comerciales y de oficinas), incluyendo fábricas, bodegas, centros de almacenamiento, edificios para manufactura liviana, mediana y pesada, parques industriales, parques de desarrollo e investigación industrial, naves industriales junto con sus mejoras, centros de logística y distribución; <u>en el entendido</u> que, hasta el 15% (quince por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión podrán estar invertidos en inmuebles que no sean Inmuebles Industriales ("Inmuebles Relacionados") siempre y cuando (i) sean originados por Finsa; (ii) Finsa tenga un compromiso contractual para

² Sujeto a discusión

	desarrollarlos; y (iii) Finsa tenga un derecho de exclusividad vinculante para adquirir o desarrollar dichos inmuebles; <u>en el entendido además</u> , que se excluirán para dicho cálculo las áreas de adecuaciones, calles e infraestructura de parques industriales.
TERRENOS Y EDIFICIOS ESPECULATIVOS	- Las Inversiones consistentes en Edificios Especulativos (calculadas sobre una base pro forma a partir de la fecha en que el Fideicomiso se comprometa a adquirir dicha Inversión) no podrán exceder en su conjunto del 25% (veinticinco por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión. - Las Inversiones consistentes en Terrenos Especulativos (calculadas sobre una base pro forma a partir de la fecha en que el Fideicomiso se comprometa a adquirir dicha Inversión) no podrán exceder en su conjunto del 15% (quince por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión. - En el entendido de que, bajo ningún supuesto el monto total de Inversiones consistentes en Edificios y/o Terrenos Especulativos (calculadas sobre una base pro forma a partir de la fecha en que el Fideicomiso se comprometa a adquirir dichas Inversiones), podrán exceder del 35% (treinta y cinco por ciento) de los Recursos Derivados de la Inversión. Las limitantes anteriores no serán aplicables respecto de (a) predios sobre los cuales existe una opción de expansión de un arrendatario y (b) tierra excedente que ha sido designado por el Comité de Inversión al momento de realizar la adquisición, para su venta dentro los primeros 120 (ciento veinte) días siguientes a su adquisición. Una vez que un inmueble alcance un nivel de arrendamiento mayor al 50% (cincuenta por ciento) de su área rentable, no se volverá a definir como especulativo si el nivel de arrendamiento cae debajo del 50% (cincuenta por ciento) (ya sea por desocupación de arrendatarios o por cualquier otra razón).
TERRENOS DE PARTES RELACIONADAS	Las Inversiones consistentes en la adquisición de terrenos de Partes Relacionadas no podrán exceder en su conjunto del 15% (quince por ciento) del Monto Máximo de la Emisión, <u>en el entendido</u> , que únicamente podrán incluirse terrenos en los que (i) Finsa, directamente o a través de sus subsidiarias y afiliadas, tengan participación y (ii) Walton no tenga participación directa o indirecta en dichos terrenos.
OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS A VEHÍCULOS DE INVERSIÓN	Los Recursos Netos de las Emisiones no se destinarán de manera preponderante a otorgar créditos, préstamos o financiamientos a los Vehículos de Inversión o a la adquisición de valores emitidos por éstas, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, entendiéndose por preponderancia al menos el 70% (setenta por ciento) de los Recursos Netos de las Emisiones.
TIPO DE MERCADO	Las Inversiones en proyectos que se encuentren ubicados en una determinada entidad federativa de las definidas como Mercado Secundario (calculadas sobre una base pro forma a partir de la fecha en que el Fideicomiso se comprometa a adquirir dichas Inversiones) no podrán exceder del 25% (veinticinco por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión. Las Inversiones en proyectos que se encuentren ubicados en una determinada entidad federativa de las definidas como Mercado Primario (calculadas sobre una base pro forma a partir de la fecha en que el

PROYECTOS OPERACIÓN	EN	Fideicomiso se comprometa a adquirir dichas Inversiones) no podrán exceder del 50% (cincuenta por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión. En su conjunto, las Inversiones que consistan en adquisición de Proyectos en Operación (calculadas sobre una base pro forma a partir de la fecha en que el Fideicomiso se comprometa a adquirir dichas Inversiones) no podrán exceder del 60% (sesenta por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión.
ARRENDATARIO		Las Inversiones en proyectos con un solo arrendatario (calculadas sobre una base pro forma a partir de la fecha en que el Fideicomiso se comprometa a adquirir dichas Inversiones) no podrán exceder del 20% (veinte por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión; <u>en el entendido</u> , que si un arrendatario subarrienda su espacio a un subarrendatario de conformidad con lo previsto en su contrato de arrendamiento, dicho subarrendatario no será considerado como arrendatario respecto de la inversión respectiva. Las Inversiones ubicadas en un mismo desarrollo o parque industrial (calculadas sobre una base pro forma a partir de la fecha en que el Fideicomiso se comprometa a adquirir dichas Inversiones) no podrán exceder del 20% (veinte por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión.
SEGUROS		Los inmuebles deberán contar con un seguro a satisfacción del Comité de Inversión, cuyas primas podrán ser consideradas como Gastos de Inversión o gastos del Vehículo de Inversión, según sea el caso.

3.4 Desempeño de los activos del fideicomiso

El Fideicomiso no tiene activos, debido a que es un fideicomiso de reciente creación.

3.5 Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

3.5.1 Plan de Negocios

El objetivo es formar un vehículo de propósito específico para invertir en Activos Objeto de Inversión con el fin de seguir aprovechando el crecimiento industrial en México invirtiendo en propiedades industriales con un perfil de riesgo-retorno atractivo para el inversionista.

La ejecución del plan de negocios de cada Inversión estará en manos del Administrador, y será el responsable principal de la identificación de oportunidades, el diseño y construcción de los nuevos desarrollos, la operación de las propiedades y la ejecución de la estrategia de salida. Durante este proceso, el Administrador contará con la asesoría del Asesor por medio del Contrato de Asesoría, quien participará activamente en la identificación, originación y análisis de las oportunidades y en las decisiones del Comité de Inversión. La co-inversión en el Fideicomiso asegura que los intereses de Finsa y Walton Street estén alineados con los de los inversionistas de los Certificados Bursátiles.

3.5.2 Estrategia de Inversión

El Fideicomiso busca formar un portafolio clase A, de edificios industriales diversificado, tanto en el ámbito geográfico como en el ramo industrial. El mercado objetivo se ubica en ciudades importantes de México, tales como: Monterrey, Distrito Federal, Guadalajara, Tijuana, Chihuahua, Cd. Juárez, Saltillo, Hermosillo, Querétaro, Puebla, San Luis Potosí, Aguascalientes, Guanajuato, Matamoros, Nuevo Laredo y Reynosa, entre otras. Con el Monto Máximo de la Emisión, se espera formar un portafolio de aproximadamente 1.6 - 1.8 millones de pies cuadrados. En estos mercados, Finsa y Walton Street han observado un potencial crecimiento en diversos ramos industriales, donde destacan los sectores automotriz, electrónico, logística, aeronáutica, metal-mecánica, salud y consumo, los cuales se busca aprovechar en estos desarrollos. Para llevar a cabo esta

estrategia, se buscará capitalizar los conocimientos, experiencia, relaciones, plataformas operativas y los resultados que el Administrador y del Asesor han mostrado de manera global y en México para poder canalizar recursos al mercado inmobiliario industrial.

Con base en la experiencia de Finsa y Walton Street se espera poder invertir en los siguientes tipos de activos:

- a) Adquisiciones:
 - i. Adquisición de propiedades industriales (portafolios y/o edificios individuales) ya estabilizadas con alta generación de flujo de efectivo.
 - ii. Adquisición de propiedades industriales donde existan oportunidades de lograr mejoras por medio de actividades de re-desarrollo donde la experiencia del Administrador y el Asesor pudieran crear un valor agregado.
 - iii. Compra de propiedades industriales cuyos inquilinos estén interesados en firmar contratos de arrendamiento de largo plazo o *“sale and lease back”*.
- b. Nuevos Desarrollos
 - i. Desarrollo de nuevos edificios industriales, incluyendo la adquisición de terrenos sin desarrollar en aquellos mercados con importantes expectativas de crecimiento.
 - ii. Desarrollo de edificios industriales bajo pedido, para renta o *“built-to-suit/lease”*, para empresas que requieran en sus edificios especificaciones especiales o deseen garantizar una ubicación específica desde antes de su construcción.

Anteproyecto y Plan de Inversión

Una vez identificada una necesidad específica, el Administrador preparará una propuesta de inversión la cual deberá incluir los siguientes elementos según sea aplicable a nuevos desarrollos u oportunidades de adquisición:

- o Planos del proyecto
- o Análisis de mercado
- o Presupuesto de construcción, desarrollo o mejoras proyectados para edificios nuevos o existentes.
- o *“Rent-Roll”* Cuadro de rentas esperadas o actuales del portafolio o edificio industrial, identificando metros cuadrados rentables y renta mensual por metro cuadrado esperada o actual para cada inquilino.
- o Listado de clientes interesados en el proyecto, y detalle de las condiciones de entrada de éstos.

Con base en el plan de inversión, Finsa y Walton Street realizarán un análisis conjunto de la factibilidad de la inversión y sus resultados financieros.

Análisis de Inversión y de Due Diligence

Finsa y Walton Street, en conjunto con prestadores de servicios externos, realizarán un análisis de cada oportunidad donde se determinen cuáles son los retornos esperados de la inversión y cuáles son los posibles riesgos de cada oportunidad y las medidas para mitigar estos riesgos. En esta etapa se desarrollarán las proyecciones financieras para cada oportunidad analizando varios escenarios de inversión, operación, apalancamiento y estrategias de salida. Igualmente, durante esta etapa se determinarán los criterios específicos bajo los cuales es posible realizar una Inversión, los cuales servirán como guía para las negociaciones con terceros.

Adicionalmente se evaluará la factibilidad legal del proyecto que incluye entre otras, el estatus de las licencias, permisos, gravámenes o autorizaciones legales requeridas para cada proyecto así como la factibilidad de los estudios ambientales.

Como resultado de la etapa de inversión y *due diligence* se presentará un memorando de inversión para cada oportunidad el cual será el documento con el cual el Comité de Inversión o el Comité Técnico analizarán las oportunidades de inversión, y decidirán sobre la realización de las mismas.

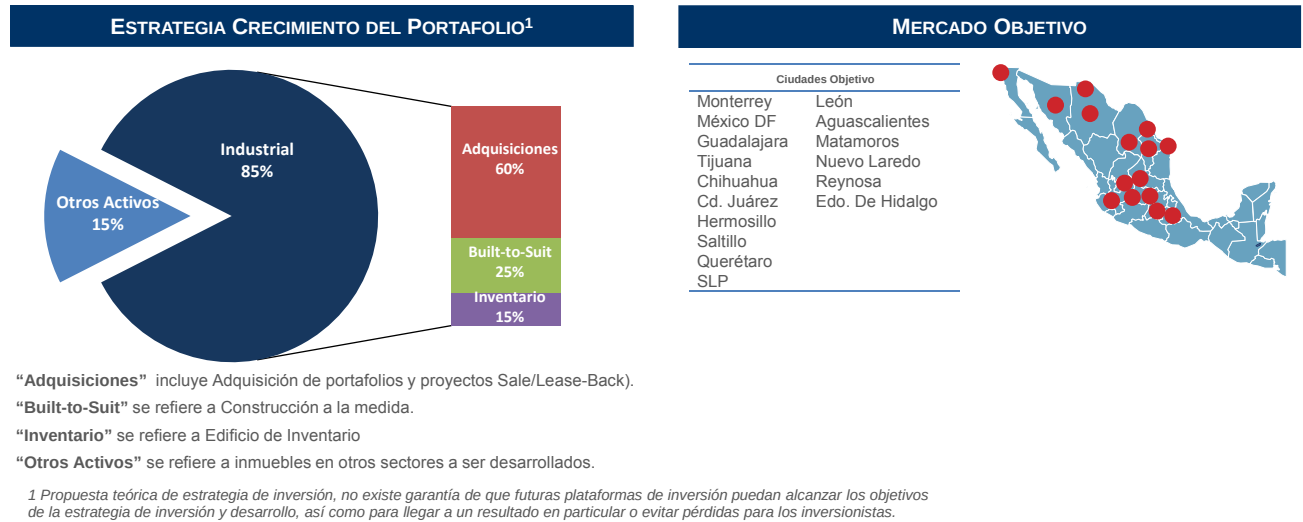
Construcción, Desarrollo y Operación

El Administrador cuenta con la capacidad de realizar todas las actividades de construcción, desarrollo, y administración requeridas para la ejecución de la estrategia de inversión. A través de su experiencia ejecutando inversiones para varios inversionistas institucionales, el Administrador ha desarrollado las competencias necesarias para llevar a cabo la estrategia de inversión.

El Administrador ofrece de manera integral una serie de servicios, incluyendo, desarrollo, diseño, construcción, comercialización y administración de inmuebles. Se espera que el Administrador proporcione servicios de administración de cada uno de los inmuebles, de contabilidad y de reporte al Fideicomiso, incluyendo, la confirmación que cada inversión propuesta cumpla con los criterios de inversión del Fideicomiso, preparando presupuestos anuales para cada propiedad, reportes de contabilidad, y en su caso, haciendo cambios a la estrategia de inversión del Fideicomiso sujeto a cualquier autorización requerida, y proporcionando al Fiduciario aquella información requerida para que el Fiduciario prepare los reportes periódicos del estado que guarda el Fideicomiso.

La información presentada por el Administrador será revisada y aprobada por Walton Street y adicionalmente se contará con la asesoría de auditores externos para temas específicos relacionados con los proyectos, según se requiera.

La estrategia consiste en seguir aprovechando los sólidos fundamentales del mercado industrial para seguir formando un portafolio diversificado geográficamente, en términos de plazo y en cuanto a mercados siempre buscando una base de inquilinos con buena calidad crediticia y buena calidad de activos.



3.5.3 La Co-Inversión

Para mayor detalle acerca de las disposiciones de la Co-Inversión, ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Co-Inversión” en el presente prospecto.

3.5.4 Vehículos de Inversión

Los Vehículos de Inversión a través de los cuales el Fideicomiso llevará a cabo Inversiones incluyen cualquier fideicomiso o vehículo de propósito específico creado en México mediante el cual se realizarán Inversiones, directa o indirectamente, que deberán ser llevadas a cabo conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor detalle acerca de los Vehículos de Inversión, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1Resumen del Contrato de Fideicomiso” en el presente prospecto.

3.5.5 Condiciones de Mercado:

Las condiciones macroeconómicas y políticas estables que goza México han permitido que diversos sectores de la economía reporten crecimientos significativos y repuntes en los últimos años. La crisis económica tuvo un efecto en la economía Mexicana durante el último trimestre de 2008 y el año 2009, pero en la actualidad la creciente inversión extranjera en México ha provocado una recuperación y consolidación del sector manufacturero en México, por lo que en el 2013, México tuvo un récord de IED de US\$44.2 mil millones. El sector industrial en particular sigue atrayendo la inversión de empresas automotrices, electrónicas, médicas y aeroespaciales, entre otros. En términos de crecimiento en 2014 el país en su conjunto reportó un crecimiento del producto interno bruto ("PIB") 2.3% comparado con 1.66% en 2013. El sector manufacturero tuvo un crecimiento de 3.73% en 2014 comparado con 1.55% en 2013. En términos de inflación, México ha logrado mantener niveles relativamente estables 4.1% al final de 2014. No obstante los factores globales tuvieron un mayor efecto en México que en cualquier otro país de América Latina, México se mantiene como la segunda economía de la región (después de Brasil) en términos de producción total del país.

La firma *Boston Consulting Group* considera a México como una de las potencias manufactureras con mayor crecimiento y proyección en los siguientes años debido a su nivel de salarios, productividad, tipo de cambio estable y una ventaja competitiva en el costo de los energéticos dados los cambios recientes en el sector³.

Durante los últimos años, cerca del 80% de las exportaciones de México son destinadas al mercado de Estados Unidos de América. Por esto, las condiciones económicas de ese país son uno de los factores determinantes del desempeño del sector industrial en México. El panorama para E.U. en términos económicos y de producción es positivo, el consenso de los analistas esperan un ajuste en el crecimiento de la producción de dicho país de alrededor de 2.5% para finales del año 2015. Se esperaría que la economía mexicana, en especial el sector industrial de México se vea beneficiado por estas condiciones más favorables de su principal socio comercial. Prueba de ello es que la producción industrial mostró una reactivación en el 2014, en parte, debido a la creciente inversión extranjera incluyendo el sector automotriz, al aumento en volumen de las exportaciones, a la menor liquidación de inventarios y a los programas gubernamentales de apoyo para la compra de autos.

La entrada de fondos de pensiones a inversiones industriales a través de vehículos como lo son los certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo o los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, han incrementado la competencia por la adquisición y desarrollo de nuevos proyectos industriales en México. Los *cap rates* industriales se han comprimido entre ~50-100 puntos base en los últimos 12 meses.

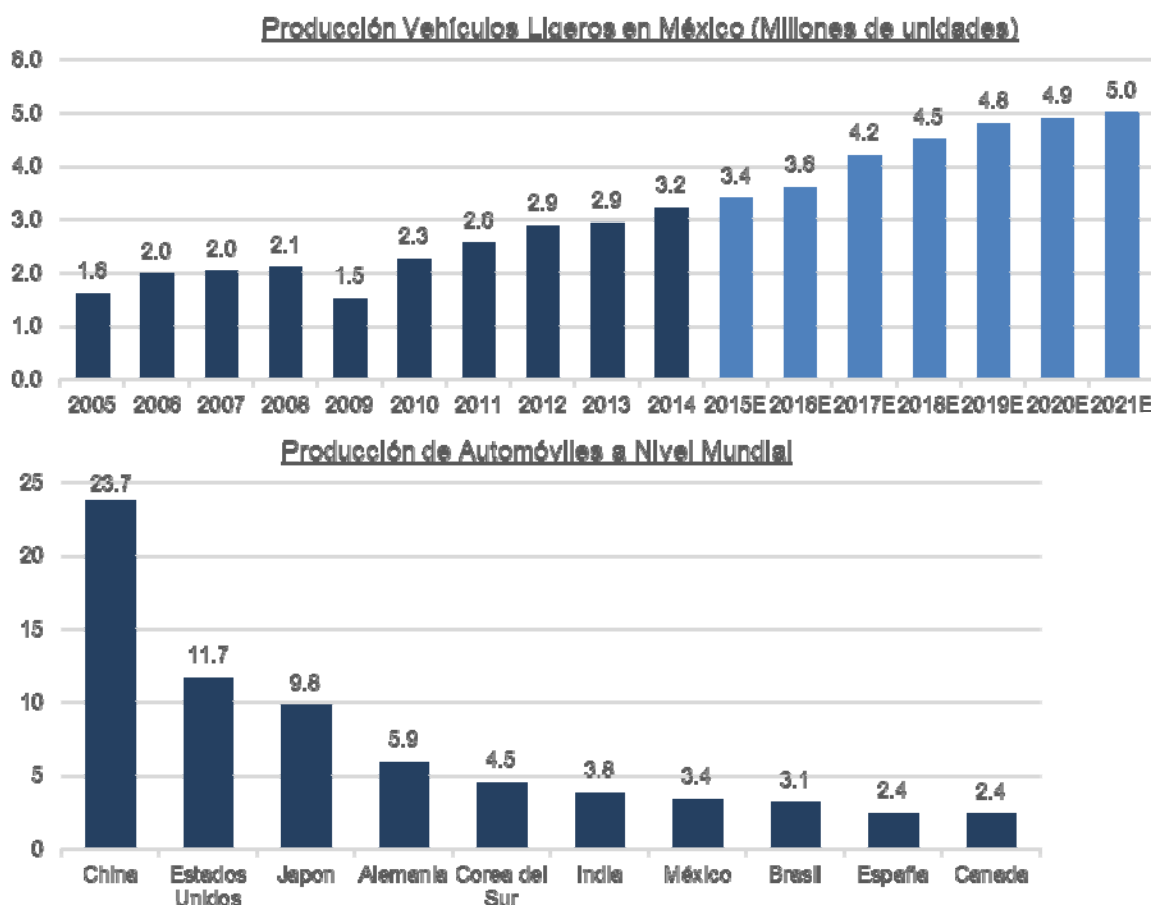
Según JLL, el sector inmobiliario comercial más grande en México consiste en propiedades industriales con un total de más de 50.5 millones de metros cuadrados⁴. Al segundo trimestre de 2014, los analistas catalogaron a la mayoría de los mercados industriales como mercados en crecimiento, incluyendo ciudades fronterizas que han estado expuestas a, entre otros, violencia relacionada con el narcotráfico en los últimos años. El inventario industrial en México ha crecido 11% anual en promedio por los últimos 7 años y se espera que con la inversión extranjera proyectada dicho inventario siga creciendo en los próximos años.

El sector automotriz representa una parte significativa dentro del ramo industrial en México, país que ocupa la posición 10 dentro los países exportadores de automóviles a nivel mundial. Este sector, en particular, se vio beneficiado por la crisis automotriz en E.U., ya que, diferentes armadoras se vieron obligadas a buscar nuevas locaciones para sus plantas de producción debido a los altos costos de producción que se registraron en EE.UU. A diferencia de otras industrias, las plantas ensambladoras de automóviles y autopartes, entre otras, tienen un costo de establecimiento más elevado, esto hace que este tipo de industrias tengan un horizonte de inversión de mucho más largo plazo, lo que se traduce en clientes cautivos para los arrendadores industriales.

³ Boston Consulting Group - "The Shifting Economics of Global Manufacturing, How the Cost Competitiveness is Changing Worldwide", 2014

⁴ Análisis de JValuador Inmobiliario (JLL)

La combinación de alza en productividad, mano de obra barata y especializada y proximidad con EE.UU. hacen de México el país ideal para que compañías extranjeras establezcan aquí sus operaciones⁵. Con el anuncio de nuevas inversiones armadoras en el país, para 2020 se espera que México pase a ocupar el lugar número 5 en el ranking de los mayores productores de automóviles a nivel mundial.



Los *cap rates* industriales en México han bajado 250-300 puntos base en los últimos cuatro años. El CKD Finsa I tiene un *yield on cost* de 8.9% lo cual representa un remanente en el incremento importante con respecto a las últimas transacciones llevadas a cabo por activos estabilizados en México.⁶



⁵ Asociación Mexicana de la Industria Automotriz "AMIA"

⁶ Yield on Cost" calculado en base a el Ingreso Neto Operativo Anual del portafolio dividido entre el Costo Total de Inversión de la plataforma. Los rendimientos pasados no son indicativos de rendimientos futuros.

Debido a las recientes inversiones anunciadas por distintas armadoras de automóviles, se estima que para 2021 México tenga una producción de vehículos ligeros por encima de los 5 millones de vehículos al año. El total de inversiones anunciadas desde 2013 por parte de armadoras de autos suma un monto superior a los \$12,400 millones de dólares.⁸



9

3.5.6 Principales Actores de la Estrategia de Negocio y Funciones a Ejecutar:

La ejecución de la estrategia de negocios estará en manos de Finsa en su carácter de Administrador, y será el responsable principal de la identificación de oportunidades, el diseño y construcción de los nuevos desarrollos, la operación de las propiedades y la ejecución de la estrategia de salida. Durante este proceso, Finsa contará con la asesoría de Walton Street por medio del Contrato de Asesoría, quien participará activamente en la generación, análisis, cierre y administración de los proyectos y en las decisiones del Comité de Inversión. La co-inversión en el Fideicomiso asegura que los intereses del equipo de Walton Street y de Finsa estén alineados con los de los inversionistas de los Certificados Bursátiles.

Participación y Habilidades de Finsa y Walton Street.

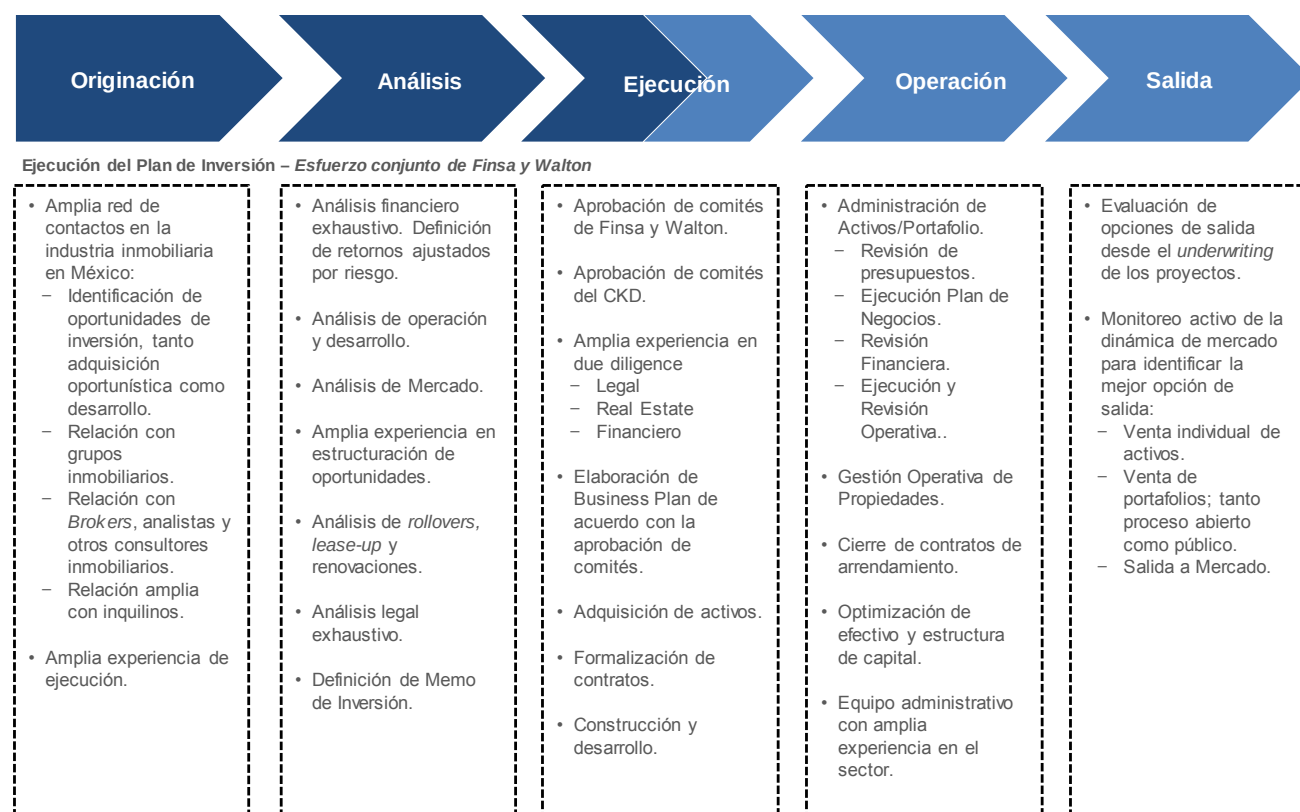
Proceso de Inversión

⁷ Fuente: Información de WSC and Finsa.

⁸ Adicionalmente Jaguar también anunció inversión en México aunque los términos y localización aún no están definidos.

⁹ Adicionalmente Jaguar también anunció inversión en México aunque los términos y localización aún no están definidos.

Finsa y Walton Street han desarrollado un modelo conjunto que ha permitido identificar, analizar, ejecutar, operar y vender Activos Objeto de Inversión de manera eficiente, siempre procurando mantener el estándar de retornos de acuerdo al perfil de riesgo de cada una de las oportunidades:



El proceso de *underwriting* y cierre de proyectos se maneja de manera conjunta desde la identificación de una oportunidad de inversión:

	Finsa	Walton	Definición Conjunta
Identificación de Oportunidades	- Identificación de oportunidades. - Red de contactos locales y nacionales. - Relación con arrendatarios.	- Identificación de oportunidades. - Relación y red de contactos en industria inmobiliaria local e internacional.	- Análisis de inversión. - Definición de parámetros de negociación. - Definición de parámetros de inversión, riesgo y retorno.
Anteproyecto y Plan de Inversión	- Diseño de proyecto. - Presupuesto de construcción. - Análisis de rentabilidad.	- Participación y revisión del proyecto presentado por Finsa. - Revisión de comparables. - Factibilidad de inversión. - Análisis de crédito de inquilinos. - Revisión de Presupuesto.	- Análisis de mercado. - Análisis Financiero. - Presentación de Memorando de Inversión.
Análisis, Due Diligence, Permisos y Aprobación	- Licencias, permisos, tramites con gobierno local. - Experiencia de desarrollos similares.	- Aprobación Comité de Inversión Walton. - Evaluación de cambios en los retornos financieros.	- Análisis de riesgo o "underwriting". - Aprobación del proyecto en el Comité de Inversión. - Revisión legal. - Conclusión del Due Diligence. - Control de riesgos y contingencias. - Preparar y revisar documentos y procesos.
Construcción y Operación	- Construcción. - Arrendamiento. - Operación.	- Control y Reportes. - Seguimiento y medición de resultados. - Revisión del plan de negocio.	- Aprobación de plan de negocio por el Administrador. - Actualización de rendimientos financieros. - Oportunidades de agregar valor. - Recomendación de Financiamiento.

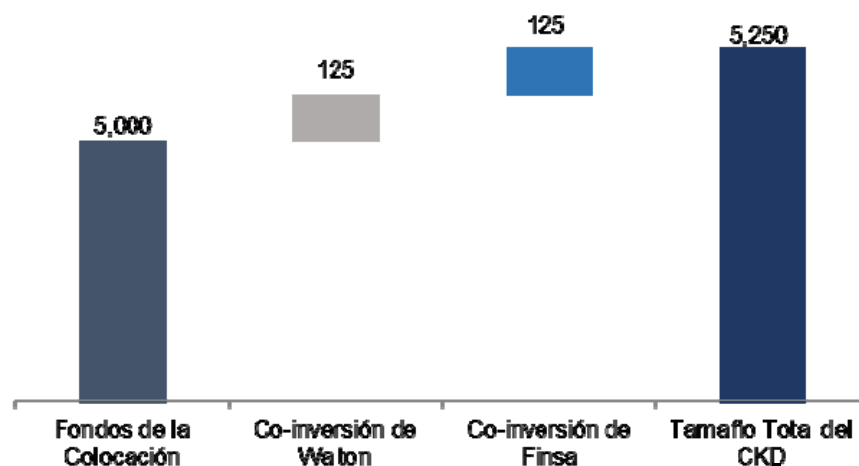
Proceso de aprobación y cierre en 6 etapas:

	Actividades	Documentos	Puntos de Decisión
Identificación de Oportunidad	- Amplia red de contactos tanto a nivel local como extranjero. - Equipo local y extranjero permite una mejor toma de decisión en las negociaciones.	- Preparación de la ficha técnica del proyecto. - Contenido: descripción, métricas clave, riesgos asociados.	Alineación con estrategia del Fideicomiso, calidad de activos, riesgo y retorno.
Análisis "Underwriting"	- Esfuerzo conjunto de análisis financiero. - Revisión de Finsa y Walton Street, con revisión de Walton Street Chicago. - Financiero. - Mercado. - Crédito Inquilinos. - Definición técnica desde esta etapa. - Técnico: inversión total y costos de operación.	- Firma de la opción de compra del terreno o propiedad industrial. - Documentos de respaldo del análisis. - Memorando del Comité de Inversión. - Memorando para aprobación del comité de inversión de Walton Street.	Probabilidad de éxito aceptable, relación riesgo/retorno aceptable.
Presentación al Comité de Inversión	- Oportunidades de agregar valor. - Evaluación de premisas operativas, financieras y de mercado. - Análisis de sensibilidad y escenarios.	Memorando de Aprobación Sujeto a Due-Diligence y Auditoría.	Aprobación del Comité de Inversión y definición de variables clave y procesos subsecuentes.
Aprobación CKD	- Presentación de Oportunidad de Inversión al Comité Técnico del CKD y en su caso a la Asamblea de Tenedores. - Evaluación de oportunidades del proyecto. Votación para aprobación del proyecto.	Memorando de Aprobación / Inversión.	Aprobación del Comité Técnico y en su caso de Asamblea de Tenedores.
Due Diligence Estructuración y Auditoría	- Auditoría para confirmar premisas iniciales. - Técnica-Física, Estudio de títulos, Ambiental, Legal, Regulatoria, Financiera. - Estructuración de documentación definitiva.	Revisión satisfactoria y aprobación de seguro de título y otros reportes como ambiental, propiedad, geotécnico, etc.	Premisas y condiciones de cierre cumplidas.
Memorando de Cierre y Aprobación	- Actualización a estimaciones. - Si no hay disparidad significativa se procede al cierre. - Memorándum de Inversión se presenta para el cierre.	- Opinión Legal. - Seguro de Título Inmobiliario. - Memorando de Cierre. - Aprobación Final.	Aprobación definitiva y cierre de la transacción.

El *Due Diligence* que se lleva a cabo es muy detallado y siempre utilizando consultores de mercado líderes en su ramo:

Descripción		Consultores Externos
Técnica / Física	- Viabilidad técnica del proyecto. - Estudios de suelos y estructurales. - Análisis y evaluación de ingeniería y arquitectura.	Empresas especializadas en ingeniería: Escala, AD TEC, Bovis Lend Lease, entre otros.
Legal / Regulatoria	- Estructura legal de la transacción. - Revisión de contratos existentes, documentos corporativos, registros públicos. - Negociación y elaboración de contratos con arrendatarios. - Elaboración de contratos bases de arrendamiento. - Elaboración de contratos bases de venta. - Cumplimiento con normas y regulaciones.	Despachos legales de primer nivel: Creel Garcia-Cuellar, Aiza y Enriquez, Ritch Mueller, Greenberg Traurig, Nadder, entre otros.
Fiscal / Regulatoria	- Análisis y estructuración de transacciones y de vehículos de inversión. - Revisiones fiscales y contables de empresas adquiridas.	Consultores de primer nivel: KPMG, Del Valle Torres, Deloitte, Chavez, Ruiz, Zamarripa y Cia, entre otros.
Ambiental	- Cumplimiento con normas <i>USA Region 9 EPA</i>. - Fase I realizado para todos los proyectos. - Fase II o estudios adicionales de ser necesarios.	Especialistas Ambientales: IEMS, Vertex, SCS Engineers, entre otros.
Seguros de Título y Estudio de Propiedad	- Estudio y seguro de título inmobiliario. - Obtención de compromiso de emisión de seguro de título. - Análisis de cobertura y pólizas requeridas para cada proyecto.	First American, Fidelity National, AON, Marsh & MacLeenan, entre otros.
Mercado	- Actualización de estudio de mercado. - Visitas al sitio por parte del equipo.	Especialistas de Mercado: C&W, CBRE, Colliers, CREA advisors, Softec, entre otros.
Financiero	- Actualización a supuestos iniciales del proyecto. - Modelo financiero de la oportunidad. - Retornos esperados de la inversión.	Finsa y Walton.

Finsa y Walton Street co-invierten el 5% del Monto de la Emisión lo cual alinea los incentivos de inversión de todas las partes involucradas en el Proceso de Inversión:



El Plan de Negocios contempla llevar a cabo Inversiones en el sector inmobiliario industrial y otros sectores relacionados como lo muestran los Lineamientos de Inversión, lo que se traduce en una exposición directa a las tendencias del ciclo económico de un solo sector de negocios a diferencia de portafolios diversificados que pudiesen invertir en varios sectores. Un impacto económico negativo al sector inmobiliario industrial podría tener un efecto adverso en la situación financiera del Fideicomiso y, consecuentemente, en el nivel de flujo disponible para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Apalancamiento y Estrategia Financiera

En general, el Fideicomiso espera obtener financiamiento para las propiedades y desarrollos cuando los términos sean considerados favorables. Los posibles beneficios del apalancamiento incluyen aumentar el rendimiento de la Inversión y aumentar el tamaño del portafolio. El uso de apalancamiento, sin embargo, involucra un alto grado de riesgo financiero, como se describe en la sección “Factores de Riesgo”.

Existen atractivos términos de apalancamiento en dólares tanto para adquisiciones como para desarrollo de *build-to-suits* aunque el financiamiento para construcción especulativa todavía es escaso. Los términos para adquisiciones y desarrollo son de 60% - 70% *loan-to-cost*, tasa LIBOR más 280 -3802 bps, términos entre 5 - 10 años y amortizaciones entre 15-20 años.¹⁰

Para mayor información acerca del límite de apalancamiento del Fideicomiso, ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso –Endeudamiento” de este prospecto.

Estrategias de Salida

Finsa y Walton Street tienen amplia experiencia identificando oportunidades de salida. El fin inmediato será maximizar el valor de venta de las propiedades ya sea vendiendo activos en lo individual o por medio de venta de portafolios a inversionistas terceros y/o a través de venta del portafolio en los mercados públicos:



La gráfica anterior muestra algunas de las posibles estrategias de salida, entre las cuales se encuentra la posibilidad de vender el Patrimonio del Fideicomiso a través de una oferta pública a un fideicomiso inmobiliario de bienes raíces (FIBRA).

¹⁰ Análisis interno de WSC y Finsa

Proceso de Desinversión. El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información acerca del proceso de Desinversión, ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso –Desinversiones” de este prospecto.

Retornos

El retorno objetivo que se espera lograr con las Inversiones que realice el Fideicomiso, en su conjunto, es de una tasa interna bruta de retorno, antes de pagar la Comisión por Administración y Distribuciones por Desempeño, aproximada de entre 14% y 18% misma que será calculada en Dólares¹¹.

Para mayor información sobre los rendimientos del Fideicomiso, ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Tasa Interna de Retorno” y “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo” de este prospecto.

Calendario de Inversión y Desinversión

El Fideicomiso tiene por objeto invertir el Monto Destinado a Inversiones durante el Período de Inversión. El monto a invertirse y el ritmo al que el mismo se invertirá dependerán del tipo de operación, el conocimiento del mercado y las circunstancias imperantes en ese momento, y no es posible asegurar que el Monto Destinado a Inversiones sea invertido, en todo o en parte. La fecha de las Inversiones dependerá de diversos factores, incluyendo: (i) la situación del mercado, incluyendo los niveles de oferta y demanda, la tasa de ocupación, la competencia y el precio; (ii) la disponibilidad de financiamiento; (iii) las consideraciones de orden económico, financiero, social y de otra índole que puedan afectar la Inversión; y (iv) los demás factores que Finsa y Walton Street tomen en consideración al evaluar una posible Inversión.

El objetivo del Fideicomiso es desinvertir las Inversiones hechas por el Fideicomiso de conformidad con el siguiente calendario de desinversión. No obstante el calendario de desinversión que se establece a continuación, Finsa y Walton Street podrán modificar el ritmo en el que se desinvertirá dichas Inversiones y no estarán obligados a completar la Desinversión de todas las Inversiones en una fecha específica.

<u>Años</u>	<u>Rango de Desinversión Estimada</u>
1 a 4	0%
4 a 9	100%

Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dichas Desinversiones estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Co-Inversión, el cual prevé lo siguiente:

Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que se podrán realizar desinversiones parciales o totales en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso siempre que se cuente con las aprobaciones requeridas del Comité de Inversión y el Comité Técnico; en el entendido, además, que dichas Desinversiones estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Co-Inversión. El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Evento de Desinversión a más tardar

¹¹ No se puede asegurar que se logre alcanzar dichos retornos. Las comisiones y compensación pagadas al Administrador y al Asesor van a reducir los retornos para los Tenedores.

dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Evento de Desinversión.

En caso de que Walton Street (o cualquiera de los miembros del Comité de Inversión nombrados por Walton Street) someta a la consideración del Comité de Inversión una o varias posibles Desinversiones, el Administrador tendrá el derecho (pero no la obligación) de hacer una oferta, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, según sea el caso, para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión objeto de dichas Desinversiones propuestas. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, presente una oferta para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión objeto de las Desinversiones propuestas, se iniciará un proceso para llevar a cabo dichas Desinversiones conforme a los numerales (ii) y (iv) de la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información las Inversiones y Desinversiones programadas del Fideicomiso, ver el apartado “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Desinversiones”

No es posible asegurar que el Administrador desinvertirá todas las Inversiones dentro de los periodos descritos en el calendario de Desinversiones. La Desinversión de las Inversiones depende de diversos factores fuera del control del Administrador, tales como el estatus del mercado, incluyendo la oferta y la demanda, niveles de ocupación, competencia y precio. Asimismo, conforme a lo establecido en el apartado “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo” de este prospecto, las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Esto puede afectar la posibilidad del Fideicomiso para desinvertir las Inversiones dentro de los plazos aquí establecidos.

3.6 Informe de deudores relevantes

El cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso no dependerá total o parcialmente de un solo deudor.

4. Contratos y Acuerdos

4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Fideicomiso que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. Una copia completa del Contrato de Fideicomiso se adjunta al presente prospecto y deberá ser leída por inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Resumen del Contrato de Fideicomiso

Constitución del Fideicomiso; Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.

(a) Constitución del Fideicomiso. Cada uno de Finsa y Walton Street (i) transfirieron la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.) al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso (la “Aportación Inicial”), como aportación inicial para la constitución del Fideicomiso, y (ii) nombraron a Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Ley Aplicable.

(b) Aceptación del Nombramiento del Fiduciario. El Fiduciario en ese acto (i) aceptó su nombramiento como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable; (ii) recibió la Aportación Inicial de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y (iii) reconoció y aceptó la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario en ese acto quedó autorizado para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso y en ese acto se obligó a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Patrimonio del Fideicomiso. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso que se constituye en virtud del Contrato de Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”):

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) el Monto de la Emisión Inicial, cualquier monto que resulte de las Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (c) los derechos fideicomisarios o participaciones de capital de Vehículos de Inversión que adquiera el Fiduciario para realizar Inversiones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos, así como los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Gastos;
- (d) todos y cualesquiera derechos de crédito derivados de o relacionados con cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario, incluyendo cualesquier derecho de crédito derivado de préstamos otorgados 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);

(e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como resultado de las Inversiones que realice en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o como consecuencia de una Desinversión de las mismas;

(f) en su caso, los contratos de cobertura que celebre el Fiduciario en los términos de la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso;

(g) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Emisiones, las Llamadas de Capital y las Inversiones Permitidas;

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

(i) los Compromisos Restantes de los Tenedores; y

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

En cumplimiento a lo dispuesto en la regla 5.1 de la Circular 1/2005, la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso será el inventario inicial respecto del Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos a que haya lugar, conservando los Fideicomitentes una copia del Contrato de Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso queda irrevocablemente destinado a la realización de los Fines del Fideicomiso, encomendándose al Fiduciario su puntual y debido cumplimiento, quien en todo momento deberá actuar como buen padre de familia, en el entendido, que el Fiduciario tendrá todos los poderes generales y facultades que resulten necesarias o convenientes para el cumplimiento de tales fines.

Partes del Fideicomiso. Las partes del Contrato de Fideicomiso son las siguientes:

Fideicomitentes:	Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. y Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L., de C.V., como fideicomitentes.
Administrador:	Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V., o quien lo sustituya en sus funciones.
Fiduciario:	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, o quien lo sustituya en sus funciones.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisarios en Segundo Lugar:	Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. y Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L., de C.V., como fideicomisarios en segundo lugar.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o quien lo sustituya en sus funciones.

Fines del Fideicomiso. Los fines del Contrato de Fideicomiso (los “Fines del Fideicomiso”) son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo (i) realizar Inversiones a través de Vehículos de Inversión creados en México conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) realizar todas aquellas actividades que el Administrador (siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión cuando así lo requiera el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Co-Inversión), el Representante Común 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, le instruya al Fiduciario por escrito, que el Administrador o dicha otra Persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá:

(a) ser el único y legítimo propietario, y tener y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;

(b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;

(c) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados Bursátiles en el RNV (incluyendo la celebración del Contrato de Colocación), con el fin de llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública de los Certificados Bursátiles y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados Bursátiles de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(d) de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar cualesquier solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados Bursátiles en la BMV;

(e) de conformidad con la Ley Aplicable, llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para mantener la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y el listado de los Certificados Bursátiles en la BMV;

(f) celebrar el Contrato de Co-Inversión con Walton Street y con Finsa en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “A”;

(g) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;

(h) celebrar y firmar y depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título;

(i) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso;

(j) llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital;

- (k) llevar a cabo la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso;
- (l) contratar a KPMG Cárdenas Dosal, S.C., como Auditor Externo, y sustituir al Auditor Externo de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión y por el Comité Técnico, en este último caso, otorgada en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;
- (m) contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;
- (n) pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, todas las obligaciones del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, hacer Distribuciones a los Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, pagar los Gastos de la Emisión Inicial, pagar los Gastos de Mantenimiento, pagar los Gastos de Inversión y pagar los Gastos Continuos (incluyendo la Comisión por Administración), en cada caso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (o) 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;
- (p) preparar y presentar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
- (q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas;
- (r) conforme a las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, abrir una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o Dólares según se requiera, a nombre del Fiduciario;
- (s) conforme a las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, llevar a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;
- (t) a más tardar dentro del Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, otorgar en favor de Mauricio Eduardo Deschamps González, Pablo Arriaga Reyna, Hans Josef Hutterer Arellano, Gerardo Reynoso Cantú, Mauricio Álvaro Farfán García y Jorge Alberto Acosta Iracheta, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del Artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo el Distrito Federal, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin

limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;

(u) a más tardar dentro del Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, otorgar en favor de Mauricio Eduardo Deschamps González, Claudia Sánchez Martínez y Eduardo Medina Zapata un poder general para actos de administración, para ser ejercido conjunta o separadamente, con respecto de asuntos relacionados con el impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos de América (U.S. federal income tax), limitado exclusivamente con el propósito de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, arreglos, solicitudes de devolución y declaraciones relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones del impuesto federal sobre la renta de Estados Unidos de América (U.S. federal income tax) del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, preparar y firmar los formatos o declaraciones respecto del impuesto federal sobre la renta de los Estados Unidos de América (U.S. federal income tax) en representación del Fideicomiso, o en representación del Fideicomiso, con respecto a cualquier subsidiaria del Fideicomiso); así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;

(v) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, con la comparecencia del Representante Común;

(w) otorgar los poderes especiales en cuanto a su objeto pero generales en cuanto a su alcance que se requieran para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las personas que el Administrador o el Representante Común le instruyan de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, en el entendido, que los poderes a los que se refiere el presente inciso únicamente podrán ser poderes generales para pleitos y cobranzas cuyo objeto sea exclusivamente la realización de todos los actos materiales y jurídicos necesarios o convenientes, incluyendo la suscripción de todo tipo de documentos, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso;

(x) conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, (i) celebrar un Contrato de Administración Sustituto con un administrador sustituto, con la comparecencia del Representante Común, en términos sustancialmente similares a los del Contrato de Administración; y (ii) celebrar un contrato de co-inversión con un administrador sustituto y Walton Street, en términos sustancialmente similares a los del Contrato de Co-Inversión;

(y) de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, celebrar operaciones de cobertura a efecto de administrar riesgos y/o proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos;

(z) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, y con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, únicamente cuando ésta sea requerida conforme al Contrato de Fideicomiso, solicitar préstamos de terceros o incurrir en deuda directamente, o a través de los Vehículos de Inversión, de conformidad con los términos de la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, así como constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance;

(aa) llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso;

(bb) contratar, y en su caso sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión;

(cc) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, contratar, directamente o a través del Administrador, los Seguros;

(dd) conforme a las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, celebrar con el Administrador o sus respectivas Afiliadas, los contratos de prestación de servicios a que se refiere la Cláusula IX del Contrato de Fideicomiso, conforme a los términos y condiciones ahí establecidos;

(ee) de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, contratar y, en su caso, sustituir a los Asesores Independientes;

(ff) de conformidad con las instrucciones del Administrador, celebrar un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;

(gg) llevar a cabo todas y cada una de las acciones necesarias a efecto de cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 18 y demás artículos de la LFIORPI, siempre que resulten aplicables, así como presentar los avisos a los que hacen referencia los artículos 23, 24 y demás artículos de la LFIORPI, según resulten aplicables;

(hh) de conformidad con las instrucciones del Administrador, cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, designar ante la SHCP a un representante encargado del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la LFIORPI, y mantener vigente dicha designación;

(ii) 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, en cada caso, según lo instruya cualquier Persona que tenga derecho a instruir al Fiduciario, con la aprobación previa del Comité de Inversión, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(jj) en la Fecha de Emisión Inicial, o a más tardar el Día Hábil siguiente, pagar los Gastos de la Emisión Inicial (o reembolsar a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, o a cualquiera de sus Afiliadas, cualesquiera de dichos gastos pagados por los Fideicomisarios en Segundo Lugar o cualquiera de sus Afiliadas), de conformidad con un memorándum de flujos (funds flow memorandum), a ser celebrado entre el Fiduciario, los Fideicomisarios en Segundo Lugar y los Intermediarios Colocadores, el cual deberá incluir la siguiente información: (i) nombre del beneficiario; (ii) número de cuenta; (iii) CLABE; y (iv) institución bancaria ante la cual se tiene la cuenta abierta; en el entendido, que el Fiduciario no estará obligado a realizar pago alguno dentro de los Gastos de la Emisión Inicial hasta en tanto no le sea proporcionada la información de la cuenta bancaria, el comprobante de pago y la factura respectiva sea entregada, clasificados como Gastos de la Emisión Inicial, en cuyo caso el Fiduciario estará obligado a llevar a cabo dichos reembolsos de forma inmediata;

(kk) conforme a las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, crear un Fideicomiso de Gastos para pagar los Gastos de Inversión de conformidad con la Cláusula 7.6 del Contrato de Fideicomiso.

(ll) verificar la información y cantidades proporcionadas por los Fideicomitentes en lo relacionado a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados.

(mm) realizar todos los actos que sean convenientes o necesarios para que las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso surtan efectos plenos frente a terceros, incluyendo sin limitar, llevar a cabo la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG conforme a lo establecido en la Cláusula 20.9 del Contrato de Fideicomiso.

Emisión de Certificados Bursátiles. De conformidad con los artículos 62, 63, 63 bis 1 fracción II, 64, 64 Bis, 64 Bis 1, 64 Bis 2 y 68 de la LMV y con los términos y condiciones del Acta de Emisión y el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario llevará a cabo Emisiones de conformidad con lo siguiente:

(a) Emisión Inicial. El Fiduciario, según lo instruya el Administrador con la previa autorización del Comité Técnico otorgada en la Sesión Inicial, realizará la Emisión Inicial en la Fecha de Emisión Inicial por un monto igual o superior al 20% (veinte por ciento) del Monto Máximo de la Emisión (la “Aportación Mínima Inicial”).

(b) Emisiones Adicionales. Sujeto a la actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, el Fiduciario llevará a cabo emisiones adicionales de Certificados Bursátiles conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso (cada una, una “Emisión Adicional”) hasta por el monto de los Compromisos Restantes de los Tenedores, sin que sea necesario consentimiento alguno de los Tenedores, la celebración de una Asamblea de Tenedores o la modificación del Acta de Emisión. El Fiduciario no podrá llevar a cabo Emisiones Adicionales cuyo monto acumulado, junto con el monto de la Emisión Inicial, exceda del Monto Máximo de la Emisión.

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

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

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

(c) Reapertura de la Emisión. Las partes del Contrato de Fideicomiso en ese acto acordaron que el Administrador (con previa aprobación del Comité de Inversión) podrá llevar a cabo reaperturas de la Emisión o incrementar el Monto Máximo de la Emisión siempre y cuando (i) obtenga las autorizaciones requeridas para dicha ampliación o reapertura, incluyendo, sin limitación, la aprobación de la CNBV y de la BMV; (ii) dicha ampliación o reapertura esté sujeta en todos sus términos a la Circular Única y de la LMV; (iii) dicha ampliación o reapertura sea aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y (iv) se lleve a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV; en el entendido, que los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles que documenten dichas reaperturas de la Emisión podrán tener términos y condiciones diferentes a los establecidos en el Título o en el Acta de Emisión; y en el entendido, además, que en caso de llevar a cabo una reapertura de la Emisión conforme al presente inciso (c), a partir de dicho momento, el Compromiso de Walton Street y el Compromiso de Finsa se calculará precisamente en los términos previstos en los incisos (a) y (b) de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso sobre el Monto Neto Destinado a Inversiones, considerando para dicho cálculo la ampliación del Monto Máximo de la Emisión como resultado de dicha reapertura.

Títulos de los Certificados Bursátiles. Los Certificados Bursátiles emitidos por el Fiduciario estarán

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

Términos y Condiciones. Los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles se establecerán en el Acta de Emisión y en el Título respectivo; en el entendido, que todos los Certificados Bursátiles se considerarán parte de una misma emisión y deberán contener los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos, en el entendido, que de conformidad con las fórmulas contenidas en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso el precio de colocación podrá ser diferente en cada Emisión Adicional.

Autorización de los Tenedores. Los Tenedores, únicamente en virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, (i) se adherirán a y estarán sujetos a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión y sus respectivos Certificados Bursátiles, incluyendo, la sumisión a la jurisdicción contenida en la Cláusula 19.6 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) acuerdan proporcionar al Fiduciario y al Administrador, y autorizar e instruir de forma irrevocable a los intermediarios financieros a través de los cuáles detentan sus respectivos Certificados Bursátiles, para que proporcionen al Fiduciario y al Administrador, toda la información que pueda ser requerida por el Fiduciario o el Administrador para determinar cualquier retención o pago de impuestos requeridos en relación con las transacciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores en virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles autorizan e instruyen de forma irrevocable al Fiduciario y al Administrador para que entreguen a cualquier Autoridad Gubernamental cualquier información que pueda ser requerida conforme a la Ley Aplicable.

Colocación. Con el fin de llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles en la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar un contrato de colocación con los Intermediarios Colocadores (el “Contrato de Colocación”), en los términos y sujeto a las condiciones instruidas por el Administrador.

Asambleas de Tenedores.

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

(i) Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y, en todo lo que no contravenga lo previsto en la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos de la LGTOC, y de conformidad con lo establecido en los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común para que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 10 (diez) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud correspondiente. Si el Representante Común no cumpliera con dicha obligación, un juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, deberá emitir la convocatoria

para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(iii) Asimismo, tanto el Administrador, cualquier miembro del Comité Técnico y/o el Representante Común podrán solicitar, en cualquier momento, al Fiduciario para que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Fiduciario, previa publicación de la convocatoria, deberá dar al menos 2 (dos) Días Hábiles al Representante Común para que verifique que la misma cumple con todas las disposiciones legales aplicables, y otorgue su visto bueno sobre la publicación de la misma. No obstante lo anterior, si el Fiduciario no llevare a cabo dicha convocatoria dentro de los 10 (diez) días naturales a partir de la solicitud respectiva, el Representante Común dentro de los 10 (diez) días naturales siguientes estará obligado a expedir dicha convocatoria, y ante la omisión de este último, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(iv) Los Tenedores deberán tener a su disposición, de forma gratuita y con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en la que se celebre la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria respectiva, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día incluidos en dicha convocatoria.

(v) Los Tenedores de Certificados Bursátiles que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho a solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, hasta por 3 (tres) Días Hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Una vez que se declare instalada una Asamblea de Tenedores, los Tenedores no podrán desintegrarla para evitar su celebración. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del presente inciso, se considerará que se abstienen de emitir su voto.

(vi) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en Emisnet, y serán entregadas al Fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y al Administrador, por correo electrónico, con al menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

(vii) Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien sus respectivos Certificados Bursátiles y 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 el 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 (dos) testigos.

(viii) De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de dicha Asamblea de Tenedores. A dicha acta se le agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la Asamblea de Tenedores y por los escrutadores. Las actas y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar al Representante Común, a costa de dichos Tenedores, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores.

(ix) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará

como base el número de Certificados Bursátiles 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 Bursátiles de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación con derecho a voto respecto al asunto en cuestión.

(x) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común quien actuará como presidente y designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

(xi) El Administrador, el Asesor, 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 voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

(xii) No obstante lo antes señalado, las resoluciones tomadas fuera de Asamblea de Tenedores por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles en circulación, con derecho a voto, tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas reunidos en Asamblea de Tenedores, siempre que se confirmen por escrito.

(xiii) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20% (veinte por ciento) o más del total de Certificados Bursátiles en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se adoptó la resolución respectiva, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

(b) Facultades de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar:

(i) Aprobación de Operaciones del Fideicomiso. Cualesquier operación del Fideicomiso, que pretenda realizarse cuando represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 18 (dieciocho) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que para efectos de realizar este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento.

(ii) Aprobación de Destino de Llamadas de Capital. El destino de los recursos con respecto a cada Llamada de Capital, cuando el monto de dicha Llamada de Capital represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión.

(iii) Aprobación de Operaciones con Conflicto de Interés. Las Inversiones, Reinversiones o adquisiciones que pretendan realizarse con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (1) que sean Partes Relacionadas de los Vehículos de Inversión sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones, de Finsa, de Walton Street, del Administrador o del Asesor, o (2) que representen un Conflicto de Interés, en el entendido, que los Tenedores que se encuentren en alguno de los supuestos

establecidos en los numerales (1) y (2) del presente inciso, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórum requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

(iv) Remoción del Administrador y/o del Asesor con Causa. Remover y reemplazar al Administrador y/o al Asesor en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador y/o un Evento de Remoción del Asesor, respectivamente, de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso.

(v) Remoción del Administrador y/o del Asesor sin Causa. Remover y reemplazar al Administrador y/o al Asesor sin causa de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso.

(vi) Remoción del Representante Común. Remover y reemplazar al Representante Común de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso.

(vii) Remoción del Fiduciario. Remover y reemplazar al Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso.

(viii) Terminación del Fideicomiso. La terminación del Fideicomiso (con la aprobación previa del Comité de Inversión) en el supuesto que se cumplan cada uno de los siguientes tres supuestos: (1) haya concluido el Periodo de Inversión; (2) que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión, o hayan sido declaradas como pérdida por el Administrador (con la aprobación del Comité de Inversión); y (3) todo el endeudamiento asumido directa o indirectamente por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso haya sido repagado, y no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, en cuyo caso, la Asamblea de Tenedores (con la aprobación previa del Comité de Inversión) podrá resolver que se distribuya todo el efectivo remanente en las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(ix) Modificación a Lineamientos de Inversión. Cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión (con la aprobación previa del Comité de Inversión).

(x) Inversiones que no cumplan con los Lineamientos de Inversión. Cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión (con la aprobación previa del Comité de Inversión).

(xi) Modificaciones a los Límites de Apalancamiento. Cualquier modificación a los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso contenidos en la Cláusula VIII (con la aprobación previa del Comité de Inversión).

(xii) Endeudamientos fuera de los Límites de Apalancamiento. Cualquier endeudamiento incurrido conforme a lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, que no cumpla con los Límites de Apalancamiento.

(xiii) Extensión o Terminación del Periodo de Inversión. Una extensión o la terminación anticipada del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 6.6(a) numerales (i) y (ii) del Contrato de Fideicomiso (con la aprobación previa del Comité de Inversión).

(xiv) Esquemas de Compensación. Cualquier incremento en los esquemas de compensación y comisiones de administración, pagaderas por el Fideicomiso en favor del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente del Fideicomiso (en su caso), en el entendido, que para realizar pagos relacionados con Gastos Continuos, Gastos de Inversión y Gastos de Mantenimiento no será necesaria la aprobación de la Asamblea de Tenedores, siempre y cuando dichos gastos sean razonables y en términos de mercado, en el entendido, además, que los Tenedores que se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en los numerales (1) y (2) del inciso (iii) anterior, deberán abstenerse de deliberar y votar respecto de dicho punto sin que ello afecte los quórum

requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores.

(xv) Modificaciones a los Documentos de la Emisión. Cualquier modificación a los Documentos de la Emisión que deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores distinta a una modificación derivada de los incisos (ix), (x), (xi), (xii), (xiii) y (xiv) anteriores; en el entendido, que la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida si el objeto de dicha modificación es para (1) satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, opinión, sentencia, o regulación de cualquier Autoridad Gubernamental o incluida en cualquier legislación o regulación federal o local, (2) subsanar cualquier ambigüedad, para corregir o complementar cualquier disposición de los Documentos de la Emisión que puedan ser inconsistentes con cualesquiera otras disposiciones de los Documentos de la Emisión, o para crear otras disposiciones con respecto a asuntos o preguntas que surjan bajo los Documentos de la Emisión que no sean inconsistentes con los Documentos de la Emisión, (3) añadir a las declaraciones, deberes u obligaciones del Administrador, del Asesor, o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, o renunciar o reducir cualquier derecho o facultad otorgada al Administrador, al Asesor, o a cualquiera de sus respectivas Afiliadas o sus Partes Relacionadas, y (4) para realizar cualesquier cambios que no afecten adversamente los derechos y obligaciones de cualquier Tenedor. No obstante lo anterior, cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso deberá notificarse por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido, que el Fiduciario deberá informar, a través de la BMV por medio de Emisnet, a los Tenedores sobre dicha modificación.

(xvi) Independencia de Miembros del Comité Técnico. Calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

(xvii) Reaperturas. Cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión que haya sido aprobado previamente por el Comité de Inversión.

(xviii) Suspensión de Inversiones. Instruir al Fiduciario para que deje de invertir en cualesquiera Activos Objeto de Inversión en los casos previstos en el inciso (b) de la Cláusula 5.2 y en el inciso (b) de la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso, e instruir al Fiduciario para que continúe haciendo inversiones en Activos Objeto de Inversión en los términos establecidos en dichas Cláusulas del Contrato de Fideicomiso.

(xix) Cancelación de la inscripción en el RNV. Instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV de conformidad con el artículo 108 fracción II de la LMV.

(xx) Funcionarios Clave. Designar, a propuesta del Administrador, a nuevos Funcionarios Clave Finsa conforme a los incisos (c) y (d) de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, y a propuesta del Asesor, a nuevos Funcionarios Clave Walton conforme a los incisos (c) y (d) de la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

(xxi) Cambio de Control del Administrador. Que el Administrador, directa o indirectamente, deje de estar Controlado por o deje de estar bajo el Control común de, Finsa Portafolios, S. de R.L. de C.V., o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios.

(xxii) Otros Asuntos. Cualquier otro asunto reservado para la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable, o bien que sea presentado a la Asamblea de Tenedores por el Comité Técnico, por el Administrador (con la aprobación previa del Comité de Inversión), por el Representante Común o por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan al menos el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(c) Instalación y Votación.

(i) Quórum General. Salvo que el Contrato de Fideicomiso o la Ley Aplicable expresamente requieran una mayoría superior para la adopción de resoluciones por parte de la Asamblea de Tenedores,

para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que una Asamblea de Tenedores reunida en segunda o ulteriores convocatorias se considerará válidamente instalada con cualesquiera Tenedores que se presenten a dicha Asamblea, y cada resolución en dicha Asamblea de Tenedores será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

(ii) Remoción del Administrador y/o del Asesor con Causa. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en el numeral (iv) de la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

(iii) Remoción del Administrador y/o del Asesor sin Causa. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en el numeral (v) de la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

(iv) Remoción del Representante Común. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en el numeral (vi) de la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

(v) Modificación Significativa a Estrategia General del Fideicomiso. En caso de que la Asamblea de Tenedores deba resolver sobre el asunto descrito en el numeral (ix) de la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso y dicha modificación implique un cambio significativo en la estrategia general del Fideicomiso de invertir principalmente en activos inmobiliarios y activos relacionados con dichos activos inmobiliarios en México, dicha Asamblea de Tenedores se considerará válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias cuando acudan a ella los Tenedores que representen al menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y la resolución respectiva será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto.

(vi) Reaperturas. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión conforme al numeral (xvii) de la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso que se pretenda llevar a cabo después de que ocurra la primera Llamada de Capital se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 80% (ochenta por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto; en el entendido, que las Asambleas de Tenedores que deban resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión conforme al numeral (xvii) de la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso que se pretenda llevar a cabo antes de que ocurra la primera Llamada de

Capital se regirán por las disposiciones contenidas en el numeral (i) anterior.

(vii) Cancelación de la inscripción en el RNV. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV conforme al numeral (xix) de la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(viii) Modificación a los Documentos de la Emisión. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en el numeral (xv) de la Cláusula 4.1(b) (pero excluyendo modificaciones derivadas de los numerales (ix), (x), (xi), (xii), (xiii) y (xiv) de dicha Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso a las que le aplicara quorum de la Cláusula 4.1 (c)(i) y aquellas modificaciones descritas en la Cláusula 4.1 (c)(v) del Contrato de Fideicomiso les aplicará el quórum de instalación y votación contenido en el inciso (c) numeral (v) de la Cláusula 4.1. del Contrato de Fideicomiso) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada (a) en primera convocatoria, los Tenedores que representen cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación deberán estar presentes y cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados en circulación con derecho a voto, y (b) en segunda o ulteriores convocatorias, con cualesquiera Tenedores que asistan y cuyas resoluciones serán válidas con el voto favorable de al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados representados en dicha Asamblea de Tenedores que ejerzan su derecho de voto.

(ix) Cambio de Control del Administrador. Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre el asunto descrito en el numeral (xxi) de la Cláusula 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representen al menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores, y cada resolución será adoptada válidamente cuando se apruebe por el voto favorable del 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, en el entendido que, los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho asunto.

(d) Conflictos de Interés. Los Tenedores que acudan a una Asamblea de Tenedores y que tengan un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso en algún punto del orden del día deberán (i) revelar la existencia de dicho Conflicto de Interés, así como los detalles de dicho Conflicto de Interés a menos que el Tenedor respectivo se encuentre obligado legal o contractualmente a guardar secreto o confidencialidad al respecto, (ii) abstenerse de deliberar respecto de dicho punto del orden del día, y (iii) abstenerse de votar respecto del punto del orden del día en el que dicho Tenedor tenga conflicto; en el entendido, que (y) los Certificados Bursátiles que sean propiedad del Tenedor que tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso no computarán para efectos del cálculo de los quóruns requeridos para la instalación de la Asamblea de Tenedores y votación de dicho punto del orden del día conforme al inciso (c) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) una vez discutido dicho punto del orden del día, el Tenedor que hubiese tenido el conflicto podrá deliberar y votar respecto del resto de los puntos del orden del día en los que no tenga un Conflicto de Interés respecto del Fideicomiso.

(e) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común, al Asesor y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) 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, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular (i) la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos del inciso (c) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso (ii) opciones de compra o venta entre los Tenedores de los Certificados Bursátiles, o

(iii) cualesquiera otros convenios relacionados con el voto o con los derechos económicos de los Tenedores en relación con los Certificados.

(f) Competidores. Los Tenedores, mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil emitido conforme al Contrato de Fideicomiso, por virtud del Contrato de Fideicomiso, convinieron que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier Asamblea de Tenedores en la que se discuta la remoción del Administrador o del Asesor u Operaciones con Partes Relacionadas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso respecto de dicho punto, por lo que deberán informar dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que se considerará que dicho Tenedor tiene un Conflicto de Interés; en el entendido, además, que un Tenedor no se considerará como un Competidor por el solo hecho de que dicho Tenedor también haya adquirido certificados bursátiles considerados como certificados de capital de desarrollo o inmobiliarios emitidos por otros fideicomisos emisores (en el entendido que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no serán tomados en cuenta para determinar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores respecto de dichos asuntos).

(g) Asamblea Inicial. Dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea de Tenedores, la cual se deberá celebrar en cuanto sea prácticamente posible, en la cual (i) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan al menos 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) en términos de lo que establece la Cláusula 4.2(c) del Contrato de Fideicomiso o, en su defecto, renunciarán a dicho derecho; en el entendido, que cualesquier Tenedores que no designen a miembros del Comité Técnico y no renuncien a su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en dicha Asamblea Inicial podrán ejercer su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores posterior de conformidad con la Cláusula 4.2(c) del Contrato de Fideicomiso o podrán renunciar a dicho derecho en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; (ii) la Asamblea de Tenedores deberá aprobar las políticas y los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico, según los mismos sean propuestos por el Administrador; (iii) la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico; (iv) ratificar los Límites de Apalancamiento del Fideicomiso en términos de la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, y (v) los Tenedores deberán discutir y resolver respecto de cualquier otro asunto que haya sido debidamente presentado para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores.

(h) Acciones de Responsabilidad. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más de los Certificados en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 (cinco) años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

(i) Información. Los Tenedores tendrán derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval y en su caso el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso y de conflictos de interés.

Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la LIC de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en ese acto establecen un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

(a) Integración del Comité Técnico. El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 (veintiún) miembros, de los cuáles por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes. Hasta donde es del conocimiento del Administrador, al momento de la designación de los miembros del Comité Técnico inicial, ninguno de dichos miembros ha sido condenado o se encuentra sujeto a proceso, por un delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o un delito en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera.

(b) Integración Inicial del Comité Técnico. En la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico se integrará por las personas físicas que se listan en el Anexo "C" del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que (1) cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de dichos miembros son Personas que califican como Personas Independientes y que son designadas por el Administrador como Miembros Independientes, (2) hasta en tanto el Administrador y la Asamblea de Tenedores determinen otra cosa, los Miembros Independientes iniciales no tendrán derecho a recibir compensación alguna, de cualquier naturaleza, por el desempeño de sus cargos, y (3) la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de los Miembros Independientes iniciales en la Asamblea Inicial de conformidad con la Cláusula 4.1(g) del Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que de conformidad con el Contrato de Co-Inversión, el Comité de Inversión ha aprobado a los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador conforme al presente inciso (b).

(c) Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores. (i) Por cada 10% (diez por ciento) de tenencia de Certificados Bursátiles en circulación que detenten los Tenedores en lo individual o en su conjunto, dichos Tenedores tendrán derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico y sus respectivos suplentes; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, cualquiera de dichos miembros suplentes podrá sustituir al miembro designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro se ausente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (c) (i) estará sujeta a lo siguiente:

(1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores conforme a este inciso (c) (i) podrán calificar como Personas Independientes; en el entendido, que en caso de que dichos miembros designados por los Tenedores califiquen como Personas Independientes al momento de su designación, éstos deberán ser designados como Miembros Independientes, en cuyo caso la Asamblea de Tenedores en la que surta efectos dicha designación deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes;

(2) la designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (c) (i) únicamente podrá ser revocada por la Asamblea de Tenedores cuando ésta destituya a la totalidad de los miembros del Comité Técnico; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de revocación de su nombramiento;

(3) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) a que se refiere el presente inciso (c) (i) podrá ser renunciado por los Tenedores en la Asamblea de Tenedores en la que se discuta dicho asunto o mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común;

(4) ninguno de los miembros propuestos deberán, al leal saber y entender de los Tenedores que los nombren, haber sido condenados o encontrarse sujetos a proceso por delito grave, en violación de cualquier ley de valores aplicable, o en el cual se alegue fraude o deshonestidad financiera de dichos miembros; y

(5) la designación y remoción de miembros del Comité Técnico por los Tenedores, de conformidad con el presente inciso (c) (i), deberán realizarse ya sea (i) mediante previo aviso por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos de manera inmediata.

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

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

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

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

(d) Miembros Adicionales Designados por el Administrador. El Administrador podrá, en cualquier momento, designar a miembros adicionales (y a sus respectivos suplentes) del Comité Técnico (sin que en ningún caso se exceda el número máximo de miembros del Comité Técnico a que se refiere el inciso (a) anterior); en el entendido, que el Administrador deberá designar a las Personas Independientes como Miembros Independientes que sean necesarias para que por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes; y en el entendido, además, que de conformidad con el Contrato de Co-Inversión, el Comité de Inversión deberá aprobar a los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador conforme al presente inciso (d). El Administrador también tendrá el derecho de revocar la designación de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores también tendrá el derecho a revocar dichas designaciones cuando todos los miembros del Comité Técnico sean removidos; y en el entendido, además, que 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 (doce) meses siguientes a la revocación de su designación. Salvo por lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador deberá llevar a cabo las designaciones y remociones de los miembros del Comité Técnico ya sea (i) por medio de previo aviso por escrito al Fiduciario y al Representante Común, en cuyo caso dicha designación o nombramiento surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, en la que se informe dicho suceso, o (ii) dentro de una Asamblea de Tenedores, en cuyo caso dicha designación o remoción surtirá efectos de manera inmediata. Respecto de los Miembros Independientes designados por el Administrador, la Asamblea de Tenedores en la que dicha designación surta efectos deberá calificar la independencia de dichos Miembros Independientes. Por cada miembro designado del Comité Técnico, el Administrador tendrá también el derecho de designar uno o más miembros suplentes, que tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico ante la ausencia de dichos miembros; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, cualquiera de

dichos miembros suplentes podrá sustituir a los miembros designados por el Administrador en caso de que dichos miembros se ausenten.

(e) Evidencia de Tenencia de Certificados Bursátiles.

(i) Sesiones. A más tardar el Día Hábil anterior a cada sesión del Comité Técnico, los Tenedores que hayan designado a un miembro del Comité Técnico deberán entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y/o el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie que dichos Tenedores mantienen la propiedad del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

(ii) Remoción. En el supuesto de que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan designado miembros del Comité Técnico dejen de ser propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, dicho Tenedor o grupo de Tenedores deberán remover a dicho miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) mediante previo aviso por escrito de dicho suceso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, dentro de los 3 (tres) días siguientes a que dejen de ser propietarios del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación y dicha remoción surtirá efectos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente en que se informe dicho suceso. De igual manera la Asamblea de Tenedores confirmará la remoción de un miembro del Comité Técnico designado por los Tenedores, independientemente de si dicho Tenedor entregó o no, la notificación referida anteriormente, cuando dicho Tenedor deje de tener el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación que le daban derecho a dicho Tenedor a designar al miembro del Comité Técnico de que se trate.

(f) Duración del nombramiento de los Miembros del Comité Técnico.

(i) Miembros Designados por el Administrador. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que el Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, disponga lo contrario mediante notificación por escrito al Fiduciario y al Representante Común; en el entendido, que el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión, remover y/o sustituir 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 sustitución, el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico sigan siendo Miembros Independientes.

(ii) Miembros Designados por los Tenedores. El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrá una vigencia de 1 (un) año, y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año salvo que dichos Tenedores dispongan lo contrario mediante resolución de Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité Técnico. Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia por el/los suplentes que les corresponda; en el entendido, que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro propietario del Comité Técnico resultará en su remoción automática con efectos inmediatos, y el Administrador o el Tenedor o los Tenedores que lo hayan designado, según corresponda, tendrán el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y a sus respectivos suplentes en la medida en que cumplan con los requisitos bajo el Contrato de Fideicomiso para designar a dicho miembro o suplente nuevo.

(h) Compensación. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador (con la aprobación previa del Comité de Inversión) deberá presentar a la Asamblea de Tenedores para su aprobación, las políticas y planes de compensación para los Miembros Independientes del Comité Técnico; en el entendido, que no tendrán derecho a recibir compensación alguna (i) los Miembros Independientes designados por el

Administrador, y (ii) los Miembros Independientes designados por los Tenedores que no entreguen a la Asamblea de Tenedores y al Representante Común, una carta declarando su independencia respecto de cada uno de los Tenedores, Walton Street y el Administrador; en el entendido, además, que dichas políticas y planes de compensación únicamente surtirán efecto con la aprobación de la Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico de conformidad con las políticas y planes de compensación propuestos por el Administrador (con la aprobación previa del Comité de Inversión) y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento.

(i) Información Confidencial. Por la mera aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

(j) Convenios de Voto. Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. Dichos convenios y sus características deberán notificarse al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración, para que sean revelados por el Fiduciario al Administrador, al Asesor, y al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. Como requisito para formar parte del Comité Técnico, los miembros del mismo nombrados por el Administrador en cualquier momento que no califiquen como Personas Independientes y no sean nombrados como Miembros Independientes deberán, además de contar con la aprobación previa del Comité de Inversión conforme a los términos de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, celebrar un convenio de voto con Finsa y Walton Street en virtud del cual se obligarán a ejercer su voto en todas las sesiones del Comité Técnico en el mismo sentido que las determinaciones que tome el Comité de Inversión respecto del punto respectivo; en el entendido, que en caso de que las condiciones de las decisiones que se hayan adoptado en el Comité de Inversión hayan cambiado de manera significativa entre la aprobación del Comité de Inversión y la fecha de presentación de la decisión respectiva ante el Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador deberán abstenerse de votar, y la decisión respectiva deberá ser nuevamente sometida a la consideración del Comité de Inversión por el Administrador. Asimismo, el Administrador podrá en cualquier momento presentar un convenio de voto a los miembros del Comité Técnico que podrá prever, entre otras cosas, (i) que los miembros que celebren dicho convenio acordarán ejercer sus derechos de voto respecto de las Inversiones que requieran la aprobación previa del Comité Técnico de conformidad con las recomendaciones hechas por el Administrador; y (ii) cualesquiera otros asuntos que el Administrador considere podrán ser atendidos apropiadamente en un convenio de voto.

(k) Procedimientos para las Sesiones del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico podrán reunirse en sesión de conformidad con lo siguiente:

(i) Convocatoria. El Administrador y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar a una sesión del Comité Técnico mediante notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y al Asesor con al menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria deberá ser entregada por escrito, y deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora a la que se vaya a llevar a cabo la sesión; (3) todos los documentos necesarios o convenientes para que los miembros puedan deliberar en relación a los puntos a ser discutidos en dicha sesión; y (4) la obligación de los Tenedores de entregar al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común las constancias de depósito que expida el Indeval y/o el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, según corresponda, que evidencien que dichos Tenedores mantienen la propiedad del 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de conformidad con el inciso (e) numeral (i) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso. De igual forma, cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y al Asesor con

por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

(ii) Quórum de Instalación y Votación. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de los miembros (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes, en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe reunirse en virtud de una segunda convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o los respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes (o los respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a votar; en el entendido, que si un miembro del Comité Técnico se abstiene de votar, el voto de dicho miembro no computará para el cálculo del quórum de votación que sirve como base para determinar la mayoría requerida en el presente inciso y/o en cualquier otra sección del Contrato de Fideicomiso.

(iii) Designación de Presidente y Secretario. Con anterioridad al inicio de la Sesión Inicial del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente"), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico (el "Secretario"). En caso de que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el Presidente o el Secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tiene derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, al inicio de dicha sesión los miembros del Comité Técnico presentes que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como Presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como Secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(iv) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité Técnico preparará un acta respecto de dicha sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. A dicha acta se agregará la lista de asistencia firmada por el Secretario de la sesión. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico y de enviar copia de dicha acta al Fiduciario y al Representante Común.

(v) Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real; en el entendido, que dichas comunicaciones deberán ser registradas por medio de un acta por escrito firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. En dicho caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente.

(vi) Resoluciones Fuera de Sesión. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito firmado por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones y tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas en una sesión del Comité Técnico.

(vii) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario, el Representante Común, y el Asesor tendrán en todo momento el derecho de designar a una Persona para que asista en su representación a cualquier sesión del Comité Técnico, así como para involucrarse en cualesquiera discusiones fuera de sesión del Comité Técnico, en cada caso, con voz pero sin derecho a voto, y dichas Personas no se considerarán como miembros del Comité Técnico por participar en dichas discusiones, por lo que ni el Fiduciario, el Representante Común, el Asesor ni dichas Personas tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico ni tendrán deber alguno relacionado con el Comité Técnico y/o los actos y actividades del Comité Técnico, dentro o fuera de sesión. Para dichos efectos, el Fiduciario, el Representante Común, y el Asesor deberán ser notificados previamente y por escrito respecto de cualquier convocatoria a una sesión del Comité Técnico o a cualquier junta de los miembros del Comité Técnico fuera de sesión con por lo menos 5

(cinco) Días Hábiles de anticipación a dicha sesión o junta, según corresponda; en el entendido, que el Fiduciario, el Representante Común, y el Asesor podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa.

(viii) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con las determinaciones del Comité Técnico, tal situación se revelará al público inversionista por el Fiduciario a través de la BMV por medio de Emisnet.

(ix) Conflictos de Interés. Los miembros del Comité Técnico no tendrán derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro tenga un Conflicto de Interés, y en caso de tener dicho Conflicto de Interés, deberán abstenerse de deliberar y votar en la sesión respectiva, sin que ello afecte los quórums requeridos para la instalación del Comité Técnico. Sin limitar la generalidad de lo anterior, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un Conflicto de Interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que sea un Competidor del Fideicomiso; en el entendido, que no existirá Conflicto de Interés alguno respecto de miembros del Comité Técnico que hayan sido nombrados por Tenedores por el solo hecho de que también hayan nombrado miembros del comité técnico en otros fideicomisos emisores de certificados bursátiles considerados como certificados de capital de desarrollo. En caso de que cualquier miembro del Comité Técnico nombrado por algún Tenedor considere razonablemente que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes tienen un Conflicto de Interés respecto de cualquier operación a ser realizada por el Fideicomiso que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso requiera la aprobación del Comité Técnico, dicho miembro podrá someter dicha consideración a los Miembros Independientes del Comité Técnico, en dicho caso, 2/3 (dos terceras partes) de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberán resolver sobre la existencia de un Conflicto de Interés, en cuyo caso deberán notificar al Administrador y al Fiduciario (con copia al Representante Común) por escrito dicha determinación y como consecuencia los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho asunto.

(l) Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico deberá reunirse para discutir y, en su caso, aprobar:

(i) Aprobación de Inversiones o Enajenaciones. Cualesquier Inversión, Reinversión, adquisición o enajenación de activos que lleve a cabo el Fideicomiso cuando represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que para efectos de realizar este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera inversiones respecto de cualquier Vehículo de Inversión o cualquier Inversión que realice cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento;

(ii) Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso. Cualquier Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso y cualquier enajenación de activos, bienes o derechos, en cada caso, que represente el 5% (cinco por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso (pero inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso), con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola; en el entendido, que para efectos de realizar este cálculo, únicamente se tomarán en cuenta las operaciones que realice el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, pero no se tomarán en cuenta cualesquiera participación en dicha Desinversión de cualquier tercero, ya sean como deuda o capital, incluyendo, sin limitación, cualquier financiamiento;

(iii) Aprobación de Operaciones con Partes Relacionadas. Sujeto a lo establecido en el numeral (iii) del inciso (b) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, Operaciones con Partes Relacionadas

respecto de los Vehículos de Inversión, de Finsa, de Walton Street, del Asesor y del Administrador (previamente aprobadas por el Comité de Inversión de conformidad con lo establecido en la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso), las cuales en todo momento deberán celebrarse a precios de mercado; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto y los miembros del Comité Técnico designados por Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; y en el entendido, además, que lo anterior no será aplicable a (1) préstamos o financiamientos otorgados por el Fiduciario a los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, (2) Inversiones que realice el Fideicomiso con cualquier Vehículo Paralelo en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, y (3) cualesquier Inversiones realizadas por el Fideicomiso en un Vehículo de Inversión, ya sea como deuda o capital de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(iv) Sustitución del Valuador Independiente. Remover y reemplazar al Valuador Independiente; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(v) Sustitución del Valuador Inmobiliario. Remover y reemplazar al Valuador Inmobiliario; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(vi) Sustitución del Auditor Externo. Remover y reemplazar al Auditor Externo; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(vii) Verificación del Cumplimiento de las Obligaciones del Administrador. Verificar el cumplimiento de las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración; en el entendido, que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto en dicha sesión respecto de dicho punto;

(viii) Reconstitución de la Reserva para Gastos de Asesoría. Reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría, según sea necesario, de conformidad con la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que únicamente los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(ix) Aprobación de Inversiones con Co-Inversionistas Terceros. Cualesquier Inversión con un Co-Inversionista Tercero de conformidad con la Cláusula 6.14 (b) del Contrato de Fideicomiso;

(x) Aprobación de la Participación de Terceros que Aporten Terrenos. Cualesquier coinversión de terceros en el Fideicomiso mediante la aportación de terrenos a un Vehículo de Inversión respectivo de conformidad con la Cláusula 6.14 (c) del Contrato de Fideicomiso;

(xi) Aprobación de Prestamos del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión. Cualesquier préstamo del Fideicomiso a los Vehículos de Inversión de conformidad con la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso; y

(xii) Otros Asuntos. Cualquier otro asunto reservado para el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso y/o la Ley Aplicable, o bien que sea presentado al Comité Técnico por el Administrador (con la aprobación previa del Comité de Inversión).

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 2 de la Circular Única, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dichas facultades, junto con las facultades descritas en los incisos (i) a (xii) anteriores, no podrán ser delegadas; en el entendido, que cualquier acto que requiera la aprobación previa del Comité Técnico

conforme al presente inciso (l) que deba ser aprobado por el Comité de Inversión conforme al Contrato de Co-Inversión y a la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso deberá ser aprobado por el Comité de Inversión como requisito para que pueda ser sometido a la aprobación del Comité Técnico.

(m) Representantes del Administrador. Los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes y que no tengan derecho a emitir su voto en una sesión del Comité Técnico conforme a lo previsto en el inciso (l) anterior tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho de voto.

(n) Sesión Inicial del Comité Técnico. Dentro de los 3 (tres) Días Hábiles siguientes a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión para discutir y, en su caso, (1) aprobar la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV, el listado en la BMV y la oferta pública de los Certificados Bursátiles emitidos en la Emisión Inicial, (2) instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la inscripción de la Emisión Inicial y lleve a cabo y la oferta pública de dichos Certificados Bursátiles conforme al numeral (1) anterior, (3) aprobar los Lineamientos de Inversión iniciales del Fideicomiso, en términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "D", (4) aprobar el otorgamiento de los poderes a los que hace referencia la Cláusula Séptima del Contrato de Administración por parte del Fiduciario, (5) aprobar los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de dominio y de administración, y (6) aprobar la inversión del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso (la "Sesión Inicial").

(ñ) Instrucciones y Notificaciones al Fiduciario. Cualesquiera instrucciones y notificaciones entregadas al Fiduciario por el Comité Técnico deberán ser por escrito y con copia para el Representante Común, y deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario de la sesión del Comité Técnico en la que se acordó dicha instrucción o notificación. Dicha instrucción y/o notificación deberá ser entregada al Fiduciario por el Presidente de dicha sesión, y deberá adjuntar copia del acta relacionada con la sesión del Comité Técnico correspondiente.

(o) Asesores Independientes. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a asesores independientes (los "Asesores Independientes") incluyendo, sin limitación, abogados, para que les presten servicios de asesoría de conformidad con lo siguiente:

(i) Asesoría en Decisiones del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes para que asistan a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores con voz pero sin derecho de voto para asesorar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, en aquéllas cuestiones en las que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, requiera de su asesoría y experiencia; en el entendido, que los Asesores Independientes que atiendan a las sesiones del Comité Técnico o a las Asambleas de Tenedores deberán firmar un convenio de confidencialidad con el Administrador, Walton Street, en su propio nombre, y el Fiduciario, en virtud del cual se obliguen a mantener confidencial y no revelar, sin el consentimiento previo por escrito del Administrador y de Walton Street, cualquier información que haya sido discutida en dicha sesión del Comité Técnico o Asamblea de Tenedores.

(ii) Asesoría para recuperación de impuestos. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes, con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría y mientras que existan fondos en dicha reserva, para asesorar a los Tenedores en la recuperación de impuestos; en el entendido, que el alcance de dicha asesoría será determinado por los Miembros Independientes del Comité Técnico o por la Asamblea de Tenedores, según quien instruya la contratación.

(iii) Asesoría en relación con Eventos de Remoción. El Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán instruir al Fiduciario para que contrate a Asesores Independientes para que lleven a cabo las investigaciones necesarias para comprobar que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción, y para llevar los procesos legales requeridos para que se dictamine un Evento de Remoción por parte de las

autoridades competentes de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y/o el Contrato de Administración.

(iv) Contraprestación de Asesores Independientes. Los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de cualesquiera Asesores Independientes contratados conforme al presente inciso (o) serán pagados por el Fideicomiso con la Reserva para Gastos de Asesoría y no podrán exceder, en conjunto, del monto de dicha Reserva para Gastos de Asesoría; en el entendido, que en caso de que los Asesores Independientes hubieren sido contratados para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y/o continúa un Evento de Remoción conforme a lo establecido en el numeral (iii) anterior, y (1) se comprueba ante una autoridad jurisdiccional competente, en sentencia o resolución definitiva e inapelable obtenida en primera instancia o, en su defecto, en sentencia o resolución obtenida en segunda instancia, que ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción, entonces (y) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes computarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b) (i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Administrador o el Asesor que haya incurrido en dicha Causa de Remoción, según sea el caso, deberá restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos; en el entendido, que a partir de dicha fecha, el Fiduciario deberá aplicar cualesquiera montos distribuibles al Administrador o al Asesor, según corresponda, como Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, para restituir dichos montos a la Reserva para Gastos de Asesoría; en el entendido, además, que en ningún caso se requerirá que el Administrador y el Asesor restituyan montos mayores a las cantidades efectivamente pagadas con fondos de la Reserva para Gastos de Asesoría; o (2) no se comprueba que ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción, entonces (x) el pago de dichos honorarios, gastos y costos relacionados con dichos Asesores Independientes no computarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b) (i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Administrador o el Asesor al que se le haya imputado dicha Causa de Remoción, según sea el caso, no estará obligado a restituir a la Reserva para Gastos de Asesoría los montos utilizados para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de los Asesores Independientes respectivos para dichos efectos, y (z) el Fiduciario deberá rembolsar los gastos legales en que haya incurrido el Administrador o el Asesor, según sea el caso, para su defensa en relación con la imputación del Evento de Remoción respectiva; en el entendido, que dichos gastos no computarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b) (i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

Representante Común.

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

- (i) suscribir los Títulos correspondientes a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para lograr el canje de un Título y la actualización de inscripción en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional;
- (ii) verificar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) supervisar la existencia del Patrimonio del Fideicomiso;

(iv) la facultad de supervisar el debido cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario y, en su caso, del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y notificar a los Tenedores de cualquier incumplimiento de dichas obligaciones e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario o instruir al Fiduciario que se inicie cualquier acción en contra del Administrador o del Asesor 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);

(v) la facultad de notificar cualquier incumplimiento del Fiduciario y, en su caso del Administrador a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, 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 Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso;

(vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título respectivo y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores y cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas;

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

(viii) firmar en representación de los Tenedores, los documentos y contratos que se celebrarán con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;

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

(x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados Bursátiles y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran;

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

(xii) solicitar del Fiduciario y del Administrador toda la información y documentación que se encuentre en su posesión y que sea necesaria para el cumplimiento de las funciones del Representante Común en los términos del Contrato de Fideicomiso, estando el Fiduciario y el Administrador obligados a proporcionar la misma de forma oportuna; en el entendido que el Representante Común asumirá que la información presentada por las partes es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de supervisión;

(xiii) proporcionar a cualquier Tenedor de Certificados Bursátiles las copias (a su costa) de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y el Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, salvo que el Administrador haya identificado dicha información como confidencial y haya restringido su revelación (sólo en la medida que no exista obligación de revelar la misma conforme a la Ley Aplicable) y para lo cual los Tenedores deberán acreditar su tenencia con las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado interno de posiciones que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, de ser el caso, respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales dichos Tenedores sean titulares; y

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

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

El Representante Común estará obligado a velar por los intereses de los Tenedores, para lo cual revisará, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador o a quien se le encomienden dichas funciones y demás personas que suscriban los Documentos de la Emisión y presten servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, respecto de sus obligaciones relacionadas con la emisión, distribución y pago de recursos al amparo de los Certificados Bursátiles contenidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y en los Documentos de la Emisión de los Certificados Bursátiles (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de dichas partes derivadas de las Emisiones). Para ello el Representante Común, en términos del Contrato de Fideicomiso y conforme a las facultades previstas en el mismo y en los Documentos de la Emisión, deberá solicitar la información que considere necesaria para la revisión del cumplimiento de la Emisión y del estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso y demás aspectos relacionados con los Certificados Bursátiles incluyendo la capacidad del Fiduciario de cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles.

Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, su Auditor Externo, asesores legales y/o a cualquier persona que preste servicios al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso cualquier información que razonablemente considere conveniente o necesaria para dichos efectos. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador y dichos prestadores de servicios tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Reinversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que se precise, las cuales estarán sujetas a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a la obligación de confidencialidad, quienes de igual manera se encuentran sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a su Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y en los plazos antes señalados.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior. En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados, tendrá el derecho de hacer del conocimiento del público inversionista dicha situación o de solicitar al Fiduciario que lo haga (pero sin revelar el contenido de la información solicitada sujeta a dichas obligaciones de confidencialidad), a través de la publicación de un evento relevante, sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna establecida en el Contrato de Fideicomiso y/o en 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 Bursátiles 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 presten servicios que sean parte de los documentos base de la Emisión al Fiduciario en relación con los Certificados Bursátiles o el Patrimonio del Fideicomiso, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores, de contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso,

a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable, cuya contratación deberá ser razonable y en términos de mercado; en el entendido, que el Representante Común podrá, confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas, sin que dicha contratación libere al Representante Común de sus demás obligaciones frente a los Tenedores. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido que de no existir los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados, en su caso, por los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Atendiendo a la naturaleza de los Certificados que no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente del Representante Común, 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 Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, información relacionada con estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Auditor Externo o de cualquier tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes de 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.

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

(c) Renuncia del Representante Común. Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de conformidad a las disposiciones del Artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un Representante Común sucesor sea nombrado en una Asamblea de Tenedores y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 (sesenta) días naturales señalado.

(d) Terminación de las Obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que el Fideicomiso se haya extinguido conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

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

El Fiduciario, por instrucciones del Administrador (previa aprobación del Comité de Inversión), celebrará un contrato con el Representante Común para documentar la prestación de sus servicios y que refleje, entre otros términos, los honorarios a que se refiere el Anexo “E” del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario.

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

(b) Términos y Condiciones de los Servicios del Fiduciario. Finsa, Walton Street y el Representante Común en ese acto expresamente convinieron con el Fiduciario en lo siguiente:

(i) El Fiduciario llevará a cabo la emisión de los Certificados Bursátiles exclusivamente en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y no asume ninguna obligación a título individual con respecto al pago de los mismos.

(ii) El Fiduciario actuará en todo momento conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, dando cumplimiento a las obligaciones y ejerciendo las facultades que en el mismo se le otorgan a fin de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a los demás documentos que, de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso, deba suscribir y conforme a las instrucciones que reciba por escrito del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no será responsable de (1) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas del Contrato de Fideicomiso, (2) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las disposiciones expresas de cualesquiera otros contratos o documentos celebrados u otorgados conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (3) cualesquiera actos que lleve a cabo de conformidad con las instrucciones escritas del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o del Representante Común conforme a lo expresamente contemplado en el Contrato de Fideicomiso, (4) cualquier declaración hecha por las otras partes del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, (5) cualquier mora o incumplimiento de pago, salvo en aquellos casos en que dicha mora o incumplimiento derive de un incumplimiento por parte del Fiduciario de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable, y (6) cualquier hecho, acto y omisión de Finsa, del Comité Técnico, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, salvo que exista dolo, fraude, mala fe y/o negligencia por parte del Fiduciario según sea determinado por un tribunal competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(c) Situaciones no Previstas. En la medida en que una situación específica no esté prevista por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común de tal situación a efecto de que el Administrador, el Comité Técnico o los Tenedores a través del Representante Común, según sea el caso, giren las instrucciones pertinentes con base a las cuales deberá actuar el Fiduciario.

(d) Responsabilidad Civil. Conforme a la regla 5.2 de la Circular 1/2005, emitida por el Banco de México, el Fiduciario asumirá la responsabilidad civil por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión de que sea parte, según sea determinado por un tribunal competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable.

(e) Información a la BMV. El Fiduciario le proporcionará a la BMV, a través del Administrador o de la Persona que designe el Fiduciario de tiempo en tiempo, mediante notificación a la BMV, la información a que se hace referencia en las Reglas 4.033.00, 4.033.03 y en la Sección Segunda del Capítulo Quinto, Título Cuarto del Reglamento de la BMV, así como su consentimiento de tal manera que en caso de incumplimiento por negligencia de dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Título Décimo Primero de dicho Reglamento de la BMV. El Comité Técnico supervisará que el Fiduciario cumpla con las obligaciones establecidas en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso.

(f) Información Financiera de los Vehículos de Inversión. El Fiduciario deberá obtener la información financiera de los Vehículos de Inversión y de las Inversiones de los Vehículos de Inversión que representen el 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, con la finalidad de que el Fiduciario cumpla con sus obligaciones de presentar dicha información de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con el Título Cuarto de Circular Única.

(g) Verificación de Información. El Fiduciario tendrá la obligación de verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, particularmente en lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de los Certificados Bursátiles.

(h) Distribuciones por Desempeño. El Fiduciario notificará a los Fideicomisarios en Segundo Lugar el reembolso de Distribuciones por Desempeño excedentes, de conformidad con lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(i) Remoción del Fiduciario. El Fiduciario podrá ser removido en cualquier momento por resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores; en el entendido, que el Fiduciario deberá ser notificado por el Representante Común por escrito de dicha remoción con por lo menos 15 (quince) 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 (quince) días naturales, un fiduciario sustituto deberá ser nombrado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, y deberá haber aceptado dicho nombramiento en términos del Contrato de Fideicomiso.

(j) Renuncia del Fiduciario. El Fiduciario únicamente podrá renunciar a su nombramiento en el supuesto referido en el artículo 391 de la LGTOC; en el entendido; que el Fiduciario deberá notificar por escrito al Administrador y al Representante Común de su intención de renunciar a su cargo con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha de renuncia; y en el entendido, además, que el Fiduciario no será liberado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso hasta que un fiduciario sustituto haya sido designado por el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores con el consentimiento de Finsa y Walton Street y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

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

(l) Obligaciones del Fiduciario después de la Remoción o Renuncia. (i) En caso de que el Fiduciario deje de desempeñarse como fiduciario del Contrato de Fideicomiso por cualquier motivo, el Fiduciario deberá preparar los reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales deberán de ser

entregados al fiduciario sustituto, con copia al Administrador y al Representante Común, en la fecha en que se haga efectiva su remoción o renuncia, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregados periódicamente en términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente deberá proporcionar dichos documentos desde la fecha en la que se entregó el último reporte o cuenta. El Administrador contará con un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la entrega al fiduciario sustituto para revisar y, en su caso, comentar o requerir aclaraciones respecto de dichos reportes, en cuyo caso, el Fiduciario deberá revisar los reportes y, de ser aplicable, modificar y volver a entregar dicha información modificada y/o aclarada, contando el Administrador, a su vez, con un plazo igual al anteriormente indicado para revisar dichos documentos modificados.

(ii) Hasta que el fiduciario sustituto haya aceptado dicha designación y haya recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario continuará desempeñando sus funciones como Fiduciario y tendrá todas sus obligaciones contraídas en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, las obligaciones de presentar información y la administración de las Cuentas del Fideicomiso), salvo que se prevea lo contrario en el Contrato de Fideicomiso.

(iii) El fiduciario sustituto entregará por escrito el reconocimiento de su nombramiento como nuevo Fiduciario del Contrato de Fideicomiso al Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido, así como al Representante Común y al Administrador mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria para dichos fines y que requerirá ser aprobado por el Representante Común y el Administrador. Inmediatamente después, el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido, transferirá todos los activos que posea en su calidad de Fiduciario al fiduciario sustituto y, únicamente a partir de ese momento surtirá efecto la renuncia o remoción del Fiduciario y el fiduciario sustituto adquirirá todos los derechos, poderes y obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(iv) Adicionalmente, el Fiduciario deberá llevar a cabo todas las acciones y celebrar todos los documentos que sean necesarios o convenientes para facilitar su remplazo como Fiduciario según lo soliciten de manera razonable el Administrador y/o el Representante Común.

Administración y Funcionarios Clave Contrato de Administración.

(a) En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador deberá celebrar con el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, un contrato de administración en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo “G” (el “Contrato de Administración”). El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Asimismo, el Administrador en todo momento deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores.

(b) El Administrador deberá notificar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de un Conflicto de Interés tan pronto le sea razonablemente posible después de que el Administrador tenga conocimiento de la existencia de dicho Conflicto de Interés. Asimismo, el Administrador notificará al Comité Técnico de cualquier Conflicto de Interés relacionado con los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador que surja con motivo de asuntos que se discutan en sesiones del Comité Técnico.

(c) El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única.

Funcionarios Clave Finsa.

(a) Compromiso de Tiempo de Funcionarios Clave Finsa.

(i) Compromiso. Siempre y cuando el Administrador no haya sido removido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, los Funcionarios Clave Finsa deberán dedicar la mayor parte de su tiempo laborable (sujeto en todo caso a las excepciones establecidas en el numeral (ii) siguiente) a buscar oportunidades de inversión conforme al objetivo de inversión descrito en el prospecto utilizado para la colocación de los Certificados Bursátiles, y a que el Fideicomiso lleve a cabo las Inversiones y Desinversiones respectivas, así como a administrar las Inversiones y Desinversiones realizadas y demás actividades previstas para el Administrador en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

(ii) Excepciones. No obstante lo establecido en el numeral (i) anterior, los Funcionarios Clave Finsa podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (1) administrar inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por Finsa o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, o con posterioridad al mismo conforme a las excepciones de exclusividad contenidas en los numerales (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7) y (8) de la Cláusula 6.12(a) del Contrato de Fideicomiso, (2) administrar, y participar, en asuntos de Finsa o de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, incluyendo con respecto de inmuebles aprobados para ser desarrollados o en proceso de desarrollo, con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, (3) administrar el Fideicomiso CKD Finsa I, (4) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (5) actividades docentes o altruistas.

(iii) Sustitución. En caso que alguno de los Funcionarios Clave Finsa deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el numeral (i) anterior o en caso que un Funcionario Clave Finsa distinto a Sergio René Argüelles Gonzalez incumpla con las obligaciones de exclusividad contempladas en la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso (lo cual no será considerado un Evento de Funcionarios Clave Finsa conforme al inciso (b) siguiente), el Administrador deberá informar dicha situación al Fiduciario, al Representante Común y a Walton Street. A partir de dicho momento, el Administrador deberá proponer uno o más candidatos a la Asamblea de Tenedores para sustituir a dicho Funcionario Clave Finsa. Para dichos efectos, el Administrador podrá proponer a la Asamblea de Tenedores los sustitutos correspondientes para su aprobación.

(b) Evento de Funcionarios Clave Finsa durante el Periodo de Inversión. En caso de que, en cualquier momento, dos o más de los Funcionarios Clave Finsa dejen de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el inciso (a), numeral (i) anterior (un “Evento de Funcionarios Clave Finsa”), entonces:

(i) Suspensión del Periodo de Inversión. (1) Suspensión. La Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que deje de invertir en cualesquiera Activos Objeto de Inversión nuevos, hasta que dicho Evento de Funcionarios Clave Finsa sea subsanado, en cuyo caso, ninguno de los Tenedores participará en Llamadas de Capital para fondar la inversión en nuevos Activos Objeto de Inversión (con excepción de Inversiones que el Fideicomiso esté obligado a realizar o que estén comprometidas en ese momento y para pagar Gastos Continuos). En dicho supuesto, el Administrador continuará actuando en representación del Fideicomiso, continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y continuará teniendo todos los derechos, obligaciones y privilegios del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, sujeto en cualquier caso a la restricción del Fideicomiso de invertir en nuevos Activos Objeto de Inversión establecido en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, mientras dicha suspensión perdure. La suspensión del Periodo de Inversión conforme a los términos del presente numeral (i) no detendrá el transcurso del plazo del mismo establecido en la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso.

(2) Continuación. La suspensión del Periodo de Inversión permanecerá en efecto hasta que ocurra lo primero entre que (i) la Asamblea de Tenedores apruebe la terminación de dicha restricción, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por dicha restricción, y (ii) Finsa subsane el Evento de Funcionarios Clave Finsa que dio origen a dicha restricción de inversión, (incluyendo, mediante la sustitución de los Funcionarios Clave Finsa necesarios, para que por lo menos 3 (tres) de los Funcionarios Clave Finsa dediquen la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el numeral (a)(i) anterior), y en cada caso, el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de dicha aprobación, para que haga pública dicha información a través de Emisnet y la suspensión del Periodo de Inversión terminará.

(ii) Terminación Anticipada del Periodo de Inversión. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (c) siguiente, el Administrador podrá (con la previa aprobación del Comité de Inversión) dar por terminado el Periodo de Inversión mediante aviso previo y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

(iii) Comisión por Administración. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa y se suspenda el Periodo de Inversión, el Administrador tendrá derecho a continuar recibiendo el pago de la Comisión por Administración. Si la Asamblea de Tenedores ha rechazado las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (c) siguiente, dicha Comisión por Administración se computará, a partir de la fecha del tercer rechazo, sobre el Monto Neto Invertido; en el entendido, que si en cualquier momento la suspensión del Periodo de Inversión es terminada y este continúa conforme al párrafo (b)(i)(2) anterior, la Comisión por Administración se volverá a computar, a partir de dicha fecha y durante el plazo remanente del Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones; en el entendido, además, que conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido.

(c) Sustitución de Funcionarios Clave Finsa. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa, el Administrador deberá buscar sustituir a los Funcionarios Clave Finsa que hayan dejado de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso, de conformidad con el siguiente procedimiento de sustitución:

(i) Primera Propuesta de Sustitución. El Administrador, dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha del incumplimiento, deberá convocar a una Asamblea de Tenedores (a través del Fiduciario) para proponer a los sustitutos correspondientes para su aprobación. La Asamblea de Tenedores tendrá un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de que el Administrador someta su propuesta para rechazar o aceptar la misma, en el entendido, que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada y los sustitutos propuestos como nuevos Funcionarios Clave Finsa electos.

(ii) Segunda y Tercera Propuesta. En el caso de que la primera propuesta de sustitución sea rechazada por la Asamblea de Tenedores conforme al numeral (i) anterior, el Administrador podrá convocar nuevamente a una Asamblea de Tenedores para proponer candidatos sustitutos hasta en 2 (dos) ocasiones adicionales para su aprobación; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(d) Ulteriores Propuestas. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las 3 (tres) propuestas a las que se refiere el inciso (c) anterior, el Administrador podrá continuar proponiendo candidatos sustitutos; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(e) Candidatos Anteriores. El Administrador en ningún caso podrá proponer candidatos para sustituir a los Funcionarios Clave Finsa que hayan sido rechazados por la Asamblea de Tenedores en algún momento.

(f) Sergio René Argüelles Gonzalez. No obstante cualquier disposición en contrario, en todo momento Sergio René Argüelles Gonzalez deberá permanecer en su cargo como Funcionario Clave Finsa, salvo (i) en el caso de su muerte o incapacidad o (ii) que la Asamblea de Tenedores apruebe la sustitución de Sergio René Argüelles Gonzalez como Funcionario Clave Finsa. En caso de que Sergio René Argüelles Gonzalez hubiere sido removido por cualquier otra razón o renunciado a su cargo como Funcionario Clave Finsa sin que la Asamblea de Tenedores apruebe su sustitución, dicha remoción o renuncia será considerada como un Evento de Funcionarios Clave Finsa conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2 y en la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Obligación de Informar. Cuando ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa el Administrador estará obligado a (i) informar al Fiduciario, al Representante Común y a Walton Street, y (ii) convocar a una Asamblea de Tenedores (a través del Fiduciario) dentro de los 5 (cinco) Días Hábles a partir de que tenga conocimiento de dicho Evento de Funcionarios Clave Finsa. En dicha Asamblea de Tenedores, se podrá resolver sobre la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con el inciso (c) anterior.

(h) Exclusividad. El Administrador se sujetará, y hará que los Funcionarios Clave Finsa se sujeten, a la obligación de exclusividad contemplada en la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso en los términos ahí establecidos; en el entendido, que, en su caso, las excepciones a la exclusividad contenidas en dicha Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso también aplicarán a los Funcionarios Clave Finsa en lo que resulte conducente.

(i) Deberes de Lealtad y Diligencia. Sujeto a las excepciones contenidas en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, los Funcionarios Clave Finsa tendrán un deber fiduciario de actuar en el mejor interés del Fideicomiso, y deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(j) Derechos Personales. Ningún Funcionario Clave Finsa se considerará como tenedor de derechos personales relacionados con el Contrato de Fideicomiso o se considerará como tercero beneficiario respecto del Contrato de Fideicomiso sólo por razón de su calidad como Funcionario Clave Finsa.

(k) FCPA. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Finsa, (i) ni Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. ni sus empleados han incumplido en ningún aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América dentro de un periodo de 5 (cinco) años hasta e incluyendo a la fecha del Contrato de Fideicomiso, y (ii) Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. cuenta con los mecanismos necesarios para evitar que incumpla en cualquier aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América.

(l) Actos Corporativos Relevantes. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Finsa, el Administrador no se encuentra al momento de la celebración del Contrato de Fideicomiso en proceso de reestructura corporativa o cualquier otro hecho corporativo relevante actual que pudiera consumarse o materializarse con posterioridad.

(m) Conductas Dolosas. Hasta donde es del conocimiento del Administrador, en los últimos cinco años, ningún Funcionario Clave Finsa, ha sido condenado por delito grave, o está siendo actualmente sujeto de proceso criminal o civil alguno o investigación formal que alegue fraude, falsedad en declaraciones, violación del deber fiduciario, violación de cualquier ley federal, estatal u otra ley de valores aplicable, regla o regulación respecto de los asuntos de Finsa.

(n) Único Recurso. Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que los recursos contemplados en los incisos (b), (c) y (d) de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso serán el único recurso y remedio disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa o en caso de que un Funcionario Clave Finsa deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el inciso (a), numeral (i) anterior.

Funcionarios Clave Walton Street.

(i) Compromiso. Siempre y cuando el Asesor no haya sido removido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Asesoría, los Funcionarios Clave Walton Street deberán dedicar la mayor parte de su tiempo laborable (sujeto en todo caso a las excepciones establecidas en el numeral (ii) siguiente) a los negocios de los Vehículos Walton Street.

(ii) Excepciones. No obstante lo establecido en el numeral (i) anterior, los Funcionarios Clave Walton Street podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (1) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (2) actividades docentes o altruistas.

(iii) Sustitución. En caso que alguno de los Funcionarios Clave Walton Street deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street o incumpla con las obligaciones de exclusividad contempladas en la Cláusula 6.12 (lo cual no será considerado un Evento de Funcionarios Clave Walton Street conforme al inciso (b) siguiente), el Asesor deberá informar dicha situación al Fiduciario, al Representante Común y a Finsa. A partir de dicho momento, el Asesor deberá proponer uno o más candidatos a la Asamblea de Tenedores para sustituir a dicho Funcionario Clave Walton Street con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores. Para dichos efectos, el Asesor podrá proponer a la Asamblea de Tenedores los sustitutos correspondientes para su aprobación.

(b) Evento de Funcionarios Clave Walton Street durante el Periodo de Inversión. En caso de que, en cualquier momento, dos o más de los Funcionarios Clave Walton Street dejen de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street (un “Evento de Funcionarios Clave Walton Street”), entonces:

(i) Suspensión del Periodo de Inversión. (1) Suspensión. La Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que deje de invertir en cualesquiera Activos Objeto de Inversión nuevos, hasta que dicho Evento de Funcionarios Clave Walton Street sea subsanado, en cuyo caso, ninguno de los Tenedores participará en Llamadas de Capital para fondear la inversión en nuevos Activos Objeto de Inversión (con excepción de Inversiones que el Fideicomiso esté obligado a realizar o que estén comprometidas en ese momento y para pagar Gastos Continuos). En dicho supuesto, el Administrador continuará actuando en representación del Fideicomiso, continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y continuará teniendo todos los derechos, obligaciones y privilegios del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, sujeto en cualquier caso a la restricción del Fideicomiso de invertir en nuevos Activos Objeto de Inversión establecido en la Cláusula 5.2 del contrato de Fideicomiso mientras dicha suspensión perdure. La suspensión del Periodo de Inversión conforme a los términos del presente numeral (i) no detendrá el transcurso del plazo del mismo establecido en la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso.

(2) Continuación. La suspensión del Periodo de Inversión permanecerá en efecto hasta que ocurra lo primero entre que (i) la Asamblea de Tenedores apruebe la terminación de dicha suspensión, y (ii) el Asesor subsane el Evento de Funcionarios Clave Walton Street que dio origen a dicha restricción de inversión, (incluyendo, mediante la sustitución de los Funcionarios Clave Walton necesarios para que por lo menos 2 (dos) de los Funcionarios Clave Walton dediquen la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street), y en cada caso, el Asesor instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de dicha aprobación, para que haga pública dicha información a través de Emisnet y la suspensión del Periodo de Inversión terminará.

(ii) Terminación Anticipada del Periodo de Inversión. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (c) siguiente, el Administrador podrá (con la previa aprobación del Comité de Inversión) dar por terminado el Periodo de Inversión mediante aviso previo y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

(iii) Comisión por Administración. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Walton Street y se suspenda el Periodo de Inversión, el Administrador y el Asesor tendrán derecho a continuar recibiendo el pago de la Comisión por Administración de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría. Si la Asamblea de Tenedores ha rechazado las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (c) siguiente, dicha Comisión por Administración se computará, a partir de la fecha del tercer rechazo, sobre el Monto Neto Invertido; en el entendido, que si en cualquier momento la suspensión del Periodo de Inversión es terminada y este continúa conforme al párrafo (b)(i)(2) anterior, la Comisión por Administración se volverá a computar, a partir de dicha fecha y durante el plazo remanente del Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones; en el entendido, además, que conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido.

(c) Sustitución de Funcionarios Clave Walton Street. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Walton Street el Asesor deberá buscar sustituir a los Funcionarios Clave Walton Street que hayan dejado de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street, de conformidad con el siguiente procedimiento de sustitución:

(i) Primera Propuesta de Sustitución. El Asesor, dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha del incumplimiento, deberá informar al Fiduciario para que el mismo convoque a una Asamblea de Tenedores con el fin de que el Asesor proponga a los sustitutos correspondientes para su aprobación. La Asamblea de Tenedores tendrá un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de que el Asesor someta su propuesta para rechazar o aceptar la misma, en el entendido, que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada y los sustitutos propuestos como nuevos Funcionarios Clave Walton Street electos.

(ii) Segunda y Tercera Propuesta. En el caso de que la primera propuesta de sustitución sea rechazada por la Asamblea de Tenedores conforme al numeral (i) anterior, el Asesor podrá proponer nuevamente a una Asamblea de Tenedores candidatos sustitutos hasta en 2 (dos) ocasiones adicionales para su aprobación; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(d) Ulteriores Propuestas. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las 3 (tres) propuestas a las que se refiere el inciso (c) anterior, el Asesor podrá continuar proponiendo candidatos sustitutos; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá un periodo de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(e) Candidatos Anteriores. El Asesor en ningún caso podrá proponer candidatos para sustituir a los Funcionarios Clave Walton Street que hayan sido rechazados por la Asamblea de Tenedores en algún momento.

(f) Obligación de Informar. Cuando ocurra un Evento de Funcionarios Clave Walton Street el Asesor estará obligado a informar al Fiduciario, al Representante Común y a Finsa, y convocar a una Asamblea de Tenedores (a través del Fiduciario) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles a partir de que tenga conocimiento de

dicho Evento de Funcionarios Clave Walton Street. En dicha Asamblea de Tenedores, se podrá resolver sobre la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con el inciso (c) anterior.

(g) Derechos Personales. Ningún Funcionario Clave Walton Street se considerará como tenedor de derechos personales relacionados con el Contrato de Fideicomiso o se considerará como tercero beneficiario respecto del Contrato de Fideicomiso sólo por razón de su calidad como Funcionario Clave Walton Street.

(h) FCPA. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton Street, (i) Walton Street no ha incumplido en ningún aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América dentro de un periodo de 5 (cinco) años hasta e incluyendo a la fecha del Contrato de Fideicomiso, y (ii) Walton Street cuenta con los mecanismos necesarios para evitar que incumpla en cualquier aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América.

(i) Incumplimiento con Leyes de Valores de los Estados Unidos de América. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton Street, en los últimos cinco años, la *Securities and Exchange Commission* de los Estados Unidos de América no ha encontrado a Walton Street Capital L.L.C. en violación de ninguna ley de valores de los Estados Unidos de América, cuya violación pudiera tener un efecto material adverso en los negocios, operaciones o condición financiera de Walton Street Capital L.L.C.

(j) Incumplimiento de Obligaciones. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton Street, en los últimos cinco años ninguno de los Vehículos Walton Street ha estado en violación o incumplimiento de (ni ha ocurrido evento alguno que mediante notificación, transcurso del tiempo o ambos, pudiera constituir un incumplimiento) de cualquier obligación, contrato o condición, cuyo incumplimiento pudiera tener un efecto material adverso en los negocios, operaciones o condición financiera de la totalidad de los Vehículos Walton Street.

(k) Conductas Dolosas. Hasta donde es del conocimiento del Asesor, en los últimos cinco años, ningún Funcionario Clave Walton Street, ha sido condenado por delito grave, o está siendo actualmente sujeto de proceso criminal o civil alguno o investigación formal que alegue fraude, falsedad en declaraciones, violación del deber fiduciario, violación de cualquier ley federal, estatal u otra ley de valores aplicable, regla o regulación respecto de los asuntos de Walton Street.

(l) Conflicto de Interés. Walton Street informará al Comité Técnico de la existencia de cualquier Conflicto de Interés relacionado con Walton Street tan pronto como sea razonablemente posible después de que Walton Street tenga conocimiento de la existencia de dicho Conflicto de Interés.

(m) Exclusividad. El Asesor se sujetará, y hará que los Funcionarios Clave Walton Street se sujeten, a la obligación de exclusividad contemplada en la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso en los términos ahí establecidos; en el entendido, que, en su caso, las excepciones a la exclusividad contenidas en dicha Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso también aplicarán a los Funcionarios Clave Walton Street en lo que resulte conducente.

(n) Único Recurso. Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que los recursos contemplados en los incisos (b), (c) y (d) de la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso serán el único recurso y remedio disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Walton Street o en caso de que un Funcionario Clave Walton Street deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street.

Evento de Funcionarios Clave después del Periodo de Inversión. En caso de que, una vez concluido el Periodo de Inversión, ocurra tanto un Evento de Funcionarios Clave Finsa, como un Evento de Funcionarios Clave Walton Street, los cuales no sean subsanados en un periodo de 90 (noventa) Días Hábles a partir de que ocurra dicho Evento de Funcionarios Clave Finsa o Evento de Funcionarios Clave Walton Street, según

corresponda, la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que inicie, en la medida en la que dicho proceso no haya sido ya iniciado, el proceso de desinversión previsto en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

Comité de Inversión. Conforme al Contrato de Co-Inversión que se celebre entre Walton Street, Finsa y el Fiduciario, se constituirá un Comité de Inversión, el cual en ningún caso se deberá de entender como un comité auxiliar del Comité Técnico. El Comité de Inversión, actuando a través del Administrador, establecerá los términos y condiciones conforme a los cuales dichas partes invertirán en Inversiones a través del Contrato de Fideicomiso.

(a) Facultades del Comité de Inversión. El Comité de Inversión deberá reunirse para aprobar:

(i) Inversiones; Desinversiones. Todas las Inversiones y Desinversiones que realice el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo la desinversión programada en los términos establecidos en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario no estará facultado para llevar a cabo ninguna Inversión o Desinversión sin anteriormente haber recibido una autorización por escrito del Comité de Inversión; y en el entendido, además, que el Administrador únicamente podrá someter a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso y/o el Contrato de Co-Inversión, aquellas Inversiones o Desinversiones que hubieren sido aprobadas previamente por el Comité de Inversión.

(ii) Otorgamiento de Poderes. Todos los poderes que otorgue el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, incluyendo poderes para pleitos y cobranzas, poderes para asuntos fiscales y poder para actos de administración; en el entendido, que el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso no estará facultado para otorgar dichos poderes sin anteriormente haber recibido una instrucción por escrito del Comité de Inversión, en el entendido, además, que el Fiduciario no requerirá de instrucción del Comité de Inversión para el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas cuyo objeto sea exclusivamente la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(iii) Remuneración de Miembros del Comité Técnico. Cualquier remuneración a ser pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico por el desempeño de sus funciones que sea presentada por el Administrador a la Asamblea de Tenedores conforme al inciso (h) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, y en su caso, al Miembro Independiente designado por la Asamblea de Tenedores conforme al inciso (c) (ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(iv) Gobierno Corporativo de los Vehículos de Inversión. A los miembros del comité técnico, apoderados, funcionarios y empleados de los Vehículos de Inversión que el Administrador, actuando en nombre y representación del Fiduciario, designe conforme a la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso.

(v) Extensión del Periodo de Inversión. Cualquier extensión del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 6.6(a) del Contrato de Fideicomiso.

(vi) Préstamos del Fideicomiso. Cualquier préstamo o financiamiento que otorgue el Fiduciario a un Vehículo de Inversión conforme a la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, así como los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados.

(vii) Operaciones con Partes Relacionadas. Cualquier Operación con Partes Relacionadas que lleve a cabo el Fiduciario conforme a la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso.

(viii) Reinversiones. El traspaso de cualesquier cantidades de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión para ser reinvertidas conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(ix) Endeudamiento. Los préstamos o financiamientos en que incurra el Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión, así como los gravámenes que se constituyan y las garantías reales o personales que se otorguen por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión para garantizar dichos préstamos o financiamientos conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Comité de Inversión deberá autorizar los pagos que realice el Fiduciario y cualquier Vehículo de Inversión para pagar dichos créditos o financiamientos en términos distintos a los acordados en los créditos o financiamientos previamente aprobados conforme a la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso.

(x) Prestación de Servicios por Afiliadas. Los términos y condiciones de los contratos conforme a los cuales se prestarán servicios al Fideicomiso, al Fiduciario o a cualquier Vehículo de Inversión por el Administrador o por sus respectivas subsidiarias y Afiliadas de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

(xi) Reserva para Gastos de Mantenimiento. Todos los cálculos de la Reserva para Gastos de Mantenimiento que realice el Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(xii) Monto Distribuible. El Monto Distribuible que será distribuido a los Tenedores y a los Fideicomisarios en Segundo Lugar en una Fecha de Distribución que haya sido determinado por el Administrador conforme al inciso (a) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(xiii) Operaciones con Divisas y de Cobertura. Las operaciones cambiarias y de cobertura que lleve a cabo el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(xiv) Valuador Inmobiliario. Cualquier designación del Valuador Inmobiliario.

(xv) Contador del Fideicomiso. Cualquier sustitución del Contador del Fideicomiso.

(xvi) Gastos de Inversión. Cualquier Gasto de Inversión.

(xvii) Modificaciones al Contrato de Fideicomiso. Cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso conforme a la Cláusula 19.2 del Contrato de Fideicomiso.

(xviii) Adquisiciones de Terceros. El precio de las adquisiciones de Activos Objeto de Inversión de terceros no relacionados con el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, que lleve a cabo el Fiduciario para realizar Inversiones.

(xix) Lineamientos de Inversión. Cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión.

(xx) Políticas de Apalancamiento. Cualquier modificación a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso contenidas en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso.

(xxi) Miembros del Comité Técnico Nombrados por el Administrador. A las Personas propuestas por el Administrador para fungir como miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en los incisos (b) y (d) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(xxii) Aportaciones de los Co-Inversionistas. Que el Administrador actuando en nombre del Fiduciario, requiera a Walton Street y a Finsa para que realicen aportaciones conforme a la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

(xxiii) Otras Aprobaciones. Cualquier decisión (i) relacionada con la administración del Fideicomiso y/o las Inversiones o (ii) que requiera la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Salvo por lo establecido expresamente en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, cualquiera de los Vehículos de Inversión y el Administrador no podrán llevar a cabo ninguno de los actos descritos en la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso salvo que se haya obtenido la aprobación previa del Comité de Inversión en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Co-Inversión y, en la medida en que se requiera de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; en el entendido, que cualquier acto que requiera la aprobación tanto del Comité de Inversión como del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, deberá ser primero sometido a la aprobación del Comité de Inversión, y únicamente en la medida en que el mismo sea aprobado por dicho Comité de Inversión podrá ser sometido a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y en el entendido, además, que en caso de que el Comité de Inversión haya adoptado una resolución que tenga que ser posteriormente aprobada por el Comité Técnico y dicha resolución no haya sido presentada al Comité Técnico para su aprobación, cualquier miembro del Comité de Inversión podrá solicitar que se reconsidere dicha resolución y requiera que se vuelva a votar sobre la misma en el Comité de Inversión, para que posteriormente pueda ser presentada al Comité Técnico para su votación conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, los miembros del Comité de Inversión (en dicha capacidad) estarán disponibles en la medida en que sea razonable para discutir cualquier asunto con el Comité Técnico pero no participarán en las sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad de solicitar al Administrador copia simple de las actas correspondientes de las sesiones del Comité de Inversión.

Inversiones. Las inversiones que realizará el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso incluirán inversiones para desarrollar, adquirir, diseñar, construir, mantener, otorgar en arrendamiento, operar, administrar, renovar, expandir y financiar Activos Objeto de Inversión en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de Activos Objeto de Inversión en México (dichas inversiones, conjuntamente con cualesquiera Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con las mismas, las “Inversiones”).

Vehículos de Inversión. El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, realizará las Inversiones a que se refiere la Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso a través de la tenencia de acciones, partes sociales o derechos fideicomisarios de, o el otorgamiento de créditos o financiamientos a, Vehículos de Inversión, o a través de la adquisición de acciones, partes sociales, derechos fideicomisarios, certificados bursátiles, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por dichos Vehículos de Inversión; en el entendido, que el Fiduciario podrá realizar dos o más Inversiones en Activos Objeto de Inversión a través de un solo Vehículo de Inversión, mismo que podrá o no, realizar Inversiones a través de uno o más Vehículos de Inversión separados que sean subsidiarias de dicho Vehículo de Inversión único, en cada caso, según lo instruya el Administrador con la autorización previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según lo requiera el Contrato de Fideicomiso. Una vez que el Fiduciario haya recibido la instrucción por escrito del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario deberá llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes para crear dicho Vehículo de Inversión.

Aprobación del Comité de Inversión. Todas las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso conforme a la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso deberán ser aprobadas por el Comité de Inversión según se describe en la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario no estará facultado para llevar a cabo ninguna Inversión sin antes haber recibido una autorización por escrito del Comité de Inversión. En caso de que, adicionalmente, una Inversión requiera la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador únicamente podrá someter dicha Inversión a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores una vez que la misma haya sido aprobada por el Comité de Inversión.

Regulación de los Vehículos de Inversión. Las siguientes disposiciones serán aplicables a cada uno de los Vehículos de Inversión, en el entendido, que las aprobaciones otorgadas por los órganos de gobierno del

Fideicomiso se harán extensivas a los Vehículos de Inversión de manera automática en lo que resulte aplicable, y según corresponda a la participación del Fideicomiso en dichos Vehículos de Inversión, en el entendido, además, que el Administrador, con la previa aprobación del Comité de Inversión, podrá instruir al fiduciario de los Vehículos de Inversión para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas por los órganos de gobierno del Fideicomiso, que resulten aplicables.

(a) Comité de Inversión. Cada Vehículo de Inversión contará con un comité de inversión, cuyos miembros serán nombrados por Walton Street y Finsa en una proporción de 50% (cincuenta por ciento) cada uno. El comité de inversión del Vehículo de Inversión respectivo deberá discutir y, en su caso aprobar todas las decisiones relacionadas con el Vehículo de Inversión, antes de que las mismas sean sometidas a aprobación del comité técnico de dicho Vehículo de Inversión y los documentos constitutivos de cada Vehículo de Inversión deberán prever que el comité de inversión de dicho Vehículo de Inversión será responsable de decidir cualquier asunto que se le presente a dicho Vehículo de Inversión para aprobación de conformidad con cualquier contrato de administración de propiedad, construcción o desarrollo (sujeto a cualquier aprobación del comité técnico de dicho Vehículo de Inversión). En caso de que, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, Finsa y/o Walton Street dejaren de mantener su respectiva co-inversión en dicho Vehículo de Inversión o el Administrador y/o el Asesor sean removidos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, los miembros del comité de inversión de dicho Vehículo de Inversión que hayan sido nombrados por Finsa y/o Walton Street, según sea el caso, serán removidos, y dicha Persona perderá el derecho de designar miembros adicionales en dicho comité de inversión.

(b) Comité Técnico. Cada uno de Walton Street y de Finsa tendrá derecho a nombrar a 2 (dos) miembros del comité técnico o el órgano de gobierno corporativo equivalente en cada Vehículo de Inversión; en el entendido, que el Administrador, actuando en nombre y representación del Fiduciario y con la aprobación previa del Comité de Inversión, designará al resto de los miembros del comité técnico o el órgano de gobierno corporativo equivalente del Vehículo de Inversión respectivo que resulten necesarios para ejercer el control de dicho Vehículo de Inversión; en el entendido, que en caso de que (i) ocurra un Evento de Remoción del Administrador, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen a la mayoría de los Certificados Bursátiles, tendrá el derecho de remover a los miembros del comité técnico o el órgano de gobierno corporativo equivalente nombrados por Finsa y el Administrador y nombrar nuevos miembros de dicho comité técnico o el órgano de gobierno corporativo equivalente, y (ii) ocurra un Evento de Remoción del Asesor, el Representante Común, actuando conforme a las instrucciones de los Tenedores que representen a la mayoría de los Certificados Bursátiles, tendrá el derecho de remover a los miembros del comité técnico o el órgano de gobierno corporativo equivalente nombrados por Walton Street y nombrar nuevos miembros de dicho comité técnico o el órgano de gobierno corporativo equivalente. Todas las decisiones del comité técnico o el órgano de gobierno corporativo equivalente de cada Vehículo de Inversión deberán ser previamente aprobadas por el comité de inversión de dicho Vehículo de Inversión.

(c) Funcionarios y Apoderados. El Administrador, actuando en nombre y representación del Fiduciario y con la aprobación previa del Comité de Inversión, tendrá el derecho de designar a los funcionarios y/o apoderados de los Vehículos de Inversión que estarán encargados de la administración diaria de las operaciones de dichos Vehículos de Inversión.

Condiciones de Inversión.

(a) Periodo de Inversión. El periodo de inversión del Fideicomiso será de 4 (cuatro) años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial (el "Periodo de Inversión"); en el entendido, que el Periodo de Inversión podrá extenderse, previa aprobación del Comité de Inversión y, posteriormente, de la Asamblea de Tenedores, por un máximo de 2 (dos) periodos de 1 (un) año cada uno. La Asamblea de Tenedores de igual forma podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión cuando (i) el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento o Reinversión o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso; o (ii) se haya determinado la

remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, en cualquier momento después de que el 85% (ochenta y cinco por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar Inversiones, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, según sea determinado de buena fe por el Administrador (con la previa aprobación del Comité de Inversión), el Administrador podrá terminar el Periodo de Inversión mediante aviso previo y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común). De la misma manera, el Administrador (con la aprobación previa del Comité de Inversión) podrá dar por terminado el Periodo de Inversión conforme a lo previsto en el inciso (b) numeral (ii) de la Cláusula 5.2 y en el inciso (b) numeral (ii) de la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

(b) Terminación de Inversiones. Sujeto a las Reinversiones permitidas conforme a lo establecido en la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso, las facultades del Fiduciario de llevar a cabo Inversiones conforme a la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso terminarán en la fecha que ocurra primero entre (i) la terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fiduciario haya invertido, o haya asumido una obligación de invertir, el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá incurrir en Gastos Continuos y podrá pagar Gastos de Mantenimiento pendientes de pago después de que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Lineamientos de Inversión. Salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que en cualquier caso, el Fideicomiso únicamente podrá realizar Inversiones en México.

Préstamos. A efecto de realizar o mantener Inversiones en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá, en cualquier momento y con la autorización previa del Comité de Inversión, instruir al Fiduciario por escrito, para que, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, otorgue préstamos o financiamientos a los Vehículos de Inversión; en el entendido, que en dicha instrucción el Administrador deberá indicar al Fiduciario los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados. Cualesquiera préstamos que otorgue el Fideicomiso a un Vehículo de Inversión conforme a la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso no deberán ser considerados para el cálculo de los Límites de Apalancamiento conforme a lo establecido en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el monto del préstamo o financiamiento a ser otorgado por el Fideicomiso a los Vehículos de Inversión (i) represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, se requerirá de la aprobación previa y por escrito de la Asamblea de Tenedores, y (ii) represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento), del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, se requerirá de la aprobación previa y por escrito del Comité Técnico.

Avalúos. Para fines informativos y respecto de cualquier Inversión consistente en la adquisición de un Activo Objeto de Inversión en operación, el Administrador deberá entregar a los miembros del Comité Técnico y/o a los Tenedores respectivos, según quien deba aprobar dicha Inversión conforme a la Cláusula 4.1(b)(i) del Contrato de Fideicomiso o la Cláusula 4.2(l)(i) del Contrato de Fideicomiso, un avalúo del Activo Objeto de Inversión respectivo realizado por un Valuador Inmobiliario; en el entendido, que respecto de adquisiciones de terrenos para desarrollo, el Administrador únicamente estará obligado a informar a los miembros del Comité Técnico y/o a los Tenedores respectivos, según corresponda, el precio de adquisición respectivo, sin estar obligado a entregar un avalúo.

Adquisiciones de, o Ventas a, Terceros. En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de Activos Objeto de Inversión, o ventas de Activos Objeto de Inversión, con terceros no

relacionados con el Administrador o cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, el precio por dichas adquisiciones o ventas será determinado con base en los términos y condiciones negociados y acordados entre el Administrador (o la Persona que éste designe para dichos efectos) y el vendedor o comprador correspondiente y aprobado por el Comité de Inversión.

Adquisiciones de Partes Relacionadas. El Administrador o Walton Street podrán ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, inmuebles (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) que sean de su propiedad al Fideicomiso para ser adquiridas conforme a los incisos siguientes:

(a) Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores. En adición a la aprobación previa del Comité de Inversión conforme a la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso, cualquier adquisición de los inmuebles a los que se refiere la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) requerirá de la aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(b) Precio de Compra. (i) En caso de que la oferta sea para la compra de acciones o de derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, y sujeto a lo previsto en el inciso (c) posterior, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a (1) el valor de mercado de los bienes inmuebles que sean propiedad de dicho vehículo que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); más (2) el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos netos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y (ii) en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos bienes inmuebles que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo por el Comité Técnico, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto); en el entendido, que tanto para los numerales (i)(1) y (ii) anteriores, en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos, que sea mayor de 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado conjuntamente por el vendedor y por el Comité Técnico, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto; en el entendido, además que si dicho avalúo no está dentro del rango de los dos primeros avalúos, el precio de compra será el promedio de los tres avalúos.

(c) Precio No Vinculante. Una vez que la adquisición prevista en la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso haya sido aprobada por el Comité de Inversión y que se haya determinado el precio de compra conforme a lo descrito anteriormente, y siempre y cuando el vendedor de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, dicha adquisición se someterá a aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en las Cláusulas 4.2(l)(i) y 4.1(b)(i) del Contrato de Fideicomiso, respectivamente.

Exclusividad.

(a) Exclusividad de Finsa. Sujeto en todo caso a las Inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos y/o los Co-Inversionistas Terceros con el Fideicomiso en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión específica y respecto de la cual ya se tenga un proceso de estudio y análisis avanzado, para Gastos Continuos, Inversiones del Fideicomiso, cualquier otra reserva aprobada por el Comité Técnico, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el

Contrato de Fideicomiso, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso y/o del Contrato de Co-Inversión, y (iv) la fecha en la que el Administrador, directa o indirectamente, deje de ser el administrador del Contrato de Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso o por cualquier otra razón (el “Periodo de Exclusividad”), ni el Administrador ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas podrán (i) invertir en, o desarrollar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Inmuebles Industriales en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión, y (ii) construir Inmuebles Industriales en favor de vehículos que sean Competidores directos del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que el Administrador, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, podrá prestar servicios de construcción a terceros, corretaje, servicios de infraestructura y servicios de administración a Inmuebles Industriales sin restricción alguna (salvo que, durante el Periodo de Inversión, el Administrador deberá notificar al Comité Técnico cada trimestre, de cualquier servicio prestado a terceros, identificando el tipo de proyecto, superficie y mercado, sujeto en todo caso a las obligaciones de confidencialidad que pueda llegar a tener el Administrador); y en el entendido, además, que esta obligación de exclusividad no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por Walton Street), (y) el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso (en el entendido, que Finsa deberá de notificar al Comité Técnico cada trimestre, del desarrollo de dichos inmuebles, sujeto en todo caso a las obligaciones de confidencialidad que pueda llegar a tener el Administrador); (3) inmuebles que sean adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los que el Administrador y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan una participación minoritaria previa a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso; (4) expansiones a (o cualquier Inversión de Seguimiento con respecto a) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (5) inversiones que sean pasivas por naturaleza; (6) inversiones en valores bursátiles; (7) los inmuebles en los que haya invertido el Fideicomiso Finsa CKD I conforme a sus términos, y (8) con respecto a los Funcionarios Clave Finsa cualesquier inversiones personales con un valor de hasta EU\$5,000,000.00 (cinco millones de Dólares 00/100).

(b) Exclusividad de Walton Street. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso y durante el Periodo de Exclusividad, siempre y cuando el Contrato de Asesoría no se haya dado por terminado, conforme al Contrato de Co-Inversión los Vehículos Walton Street no podrán (i) realizar aquellas Inversiones que hayan sido rechazadas en el Comité de Inversión por los miembros de dicho Comité de Inversión designados por Walton Street; en el entendido, que si una Inversión que ha sido aprobada por el Comité de Inversión es rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, los Vehículos Walton Street podrán llevar a cabo dicha Inversión por su cuenta, (ii) invertir en Inmuebles Industriales respecto de los cuales no exista un compromiso para ser desarrollados por un tercero distinto del Administrador, o (iii) invertir en Inmuebles Industriales que compitan con los Inmuebles Industriales de las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso en el momento en el que los Vehículos Walton Street lleven a cabo dicha inversión; en el entendido, que se considerará que un Inmueble Industrial compite con el Fideicomiso, únicamente cuando el mismo esté ubicado en una distancia igual o menor a 2.5 (dos punto cinco) kilómetros de un Inmueble Industrial propiedad del Fideicomiso. Adicionalmente, conforme al Contrato de Co-Inversión, Walton Street se obliga a someter cualquier oportunidad de una Inversión en Inmuebles Industriales que cumpla con los Lineamientos de Inversión a la aprobación del Comité de Inversión siempre y cuando no exista un compromiso previamente existente para que dicha Inversión sea desarrollada o administrada por un tercero distinto a Finsa. Sujeto a cualquier obligación de confidencialidad que Walton Street pueda tener, éste deberá de notificar al Comité Técnico de cualquier inversión en Inmuebles Industriales realizada por otro desarrollador. La obligación de exclusividad contenida en el presente inciso (b) no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por Finsa), (y) el Comité Técnico, o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que

sean adquiridos por los Vehículos Walton Street como parte de la adquisición de un portafolio de inmuebles (no una adquisición individual de un inmueble) en la que el precio que se pague por los inmuebles localizados en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión dentro de dicha adquisición no representen más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio; en el entendido que, Walton Street deberá notificar al Comité Técnico respecto de cualquier adquisición global que incluya un componente global industrial en México, y en caso de que dicho componente en México que represente más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio, Walton Street deberá ofrecer al Fideicomiso la opción de adquirir dichos inmuebles la cual deberá ser aprobada por el Comité Técnico dentro de los 10 (diez) días siguientes a dicha notificación, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, y en caso de que el Comité Técnico decline o no responda durante dicho plazo, los Vehículos Walton Street quedarán en libertad de adquirir dichos inmuebles en México; en el entendido, además, que dicha adquisición a ser realizada por el Fideicomiso, estará sujeta a que el vendedor esté de acuerdo en vender al Fideicomiso; (3) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por los Vehículos Walton Street con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (4) inmuebles que sean adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los que los Vehículos Walton Street tengan una participación minoritaria previa a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso; (5) expansiones a (o cualquier Inversión de Seguimiento con respecto a) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por los Vehículos Walton Street con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; (6) inversiones que sean pasivas por naturaleza; (7) inversiones en valores bursátiles; (8) los inmuebles en los que invierta el Fideicomiso Walton CKD y/o el Fideicomiso Finsa CKD I conforme a sus términos, y (9) con respecto a los Funcionarios Clave Walton Street cualesquier inversiones personales con un valor de hasta EU\$5,000,000.00 (cinco millones de Dólares 00/100).

(c) Comprobación de Excepciones. De conformidad con lo establecido en el inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán contratar a Asesores Independientes con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría a efecto de que realicen los estudios de mercado que sean necesarios para verificar el cumplimiento de cualquiera de las excepciones a las obligaciones de exclusividad contenidas en los incisos (a) y (b) anteriores.

Reinversiones. El Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, podrá instruir al Fiduciario para que reinvierta cualquier cantidad recibida por el Fideicomiso en la Cuenta de Distribuciones y cualquier cantidad que se recupere por concepto de IVA en favor de los Tenedores, de conformidad con lo siguiente:

(a) Reinversiones Restringidas. Durante el Periodo de Inversión, y siempre y cuando se esté en cumplimiento con las Condiciones de Reinversión, el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico, en este último caso que sea otorgada en una sesión en la cual únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, instruir al Fiduciario, para que transfiera cantidades de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión hasta por un monto equivalente al 30% (treinta por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones para realizar Reinversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Reinversiones Sin Restricción. No obstante lo establecido en el párrafo (a) anterior, durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión, instruir al Fiduciario para que transfiera todas las cantidades derivadas de (i) la deuda o del apalancamiento relacionado con las Inversiones que haya sido contratado por el Vehículo de Inversión respectivo; en el entendido, que el presente numeral no es aplicable a los recursos derivados de los préstamos otorgados a los Vehículos de Inversión por el Fideicomiso, Walton Street o Finsa, de conformidad con la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso; (ii) reembolsos de IVA respecto de las Inversiones; y (iii) las ventas que realice el Vehículo de Inversión respectivo de los terrenos o propiedades excedentes respecto de los requeridos por el Vehículo de Inversión para llevar a cabo la construcción de un Activo Objeto de Inversión; de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión para realizar Reinversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en cada caso, sin requerir el cumplimiento previo de las Condiciones de Reinversión y sin que resulten aplicables las

limitaciones establecidas en el inciso (a) anterior.

Inversiones Paralelas.

(a) Vehículos Paralelos. Durante los 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de la Emisión, los Vehículos Walton Street, Finsa, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, podrán constituir, levantar o participar en uno o más vehículos (cada uno, un “Vehículo Paralelo”) cuya finalidad incluya invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión, en el entendido, que una vez transcurrido dicho plazo de 12 (doce) meses, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán resolver que el Fideicomiso constituya, levante o participe en uno o más Vehículos Paralelos para invertir conjuntamente con el Fideicomiso en una Inversión específica (en cuyo caso no le serán aplicables el inciso (ii) siguiente), en el entendido, además, que dichas inversiones no serán consideradas como parte del Compromiso Finsa y del Compromiso Walton Street, respectivamente. Cada Vehículo Paralelo será administrado por los Vehículos Walton Street, Finsa, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, según sea el caso, y podrán invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión de conformidad con lo siguiente:

(i) el administrador de los Vehículos Paralelos determinará, sujeto a los lineamientos de inversión de dichos Vehículos Paralelos, el porcentaje de la primera inversión que realice dicho Vehículo Paralelo junto con el Fideicomiso; en el entendido, que dicho porcentaje deberá ser previamente aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, la cual deberá tener lugar a más tardar dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en la que el administrador de algún Vehículo Paralelo determine el porcentaje de la primera inversión de dicho Vehículo Paralelo y la notifique por escrito al Comité Técnico;

(ii) una vez que un Vehículo Paralelo haya realizado una inversión conjunta con el Fideicomiso, dicho Vehículo Paralelo estará obligado a continuar invirtiendo con el Fideicomiso en cualesquiera inversiones futuras que éste lleve a cabo que se encuentren autorizadas conforme a los lineamientos de inversión de dicho Vehículo Paralelo; en el entendido, que el porcentaje de la inversión correspondiente al Vehículo Paralelo deberá ser igual o superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso; y en el entendido, además, que en caso de que dicho porcentaje sea superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso, el nuevo porcentaje deberá ser previamente aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(iii) el Fideicomiso deberá mantener en todo momento una participación mayoritaria en los Vehículos de Inversión en los que participen los Vehículos Paralelos; en el entendido, que cada Vehículo de Inversión contará con un comité de inversión y un comité técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso;

(iv) Walton Street o Finsa, según sea el caso, causarán que los Vehículos Paralelos dispongan de sus inversiones en el Vehículo de Inversión de que se trate sustancialmente al mismo tiempo en que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente, salvo que el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en este caso, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) aprueben que la desinversión por parte de los Vehículos Paralelos se lleve a cabo en momentos distintos por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan a los Vehículos Paralelos; y

(v) los Vehículos Paralelos no participarán en las Inversiones que haga el Fideicomiso con anterioridad a la fecha en que dichos Vehículos Paralelos sean constituidos; en el entendido, que los Vehículos Paralelos podrán participar en las Inversiones a ser realizadas con posterioridad a que los mismos sean constituidos, incluyendo en las Inversiones de Seguimiento.

(b) Co-Inversionistas Terceros. El Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador o de Walton Street (cada uno, un “Co-Inversionista Tercero”) la oportunidad de co-invertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten; en el entendido, que solo en el caso de que el Administrador o sus Afiliadas tengan derecho a recibir cualesquiera comisiones (incluyendo comisiones por desempeño), de dicha inversión conjunta, diferentes de comisiones y comisiones por desempeño pagadas por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Administrador además requerirá la aprobación del Comité Técnico (salvo que conforme a la Cláusula 4.1 inciso (b)(i) del Contrato de Fideicomiso dicha operación deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores). En este último caso, el porcentaje de las inversiones que deberá llevar a cabo cualquier Co-Inversionista Tercero en los Vehículos de Inversión deberá ser aprobado previamente por el Comité Técnico, y el Co-Inversionista Tercero, directamente o a través de su respectivo vehículo de inversión, se obligará a cumplir con su compromiso de inversión mediante la celebración con el Administrador, Walton Street y el Fiduciario de un contrato de co-inversión, el cual deberá establecer al menos lo siguiente:

(i) la obligación del Co-Inversionista Tercero de, directa o indirectamente, invertir con el Fideicomiso en todas las inversiones futuras que éste lleve a cabo en el porcentaje de su compromiso de inversión aprobado por el Comité Técnico;

(ii) que el Fideicomiso deberá mantener en todo momento una participación mayoritaria en los Vehículos de Inversión en los que participe el Co-Inversionista Tercero;

(iii) que el Co-Inversionista Tercero estará obligado a invertir en los Vehículos de Inversión en términos sustancialmente idénticos y al mismo tiempo que el Fideicomiso;

(iv) que el Co-Inversionista Tercero estará obligado a disponer de sus inversiones en el Vehículo de Inversión de que se trate sustancialmente al mismo tiempo en que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente, salvo que el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) aprueben que la desinversión por parte del Co-Inversionista Tercero se lleve a cabo en momentos distintos por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan la co-inversión del Co-Inversionista Tercero;

(v) cada Co-Inversionista Tercero deberá declarar que no es, y obligarse a no ser (durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso), un “plan de beneficios para empleados” según dicho término se define en la Sección 3(3) de ERISA la cual se encuentra sujeta al Título I de ERISA, y un “plan” según dicho término se define y se encuentra sujeto a la Sección 4975 del Código o una entidad la cual se considere tener los activos de cualquiera de los anteriores planes de conformidad con 29 C.F.R Sección 2510.3.101, según se modificó por la Sección 3(42) de ERISA;

(vi) que el Co-Inversionista Tercero no participará en las Inversiones que haga el Fideicomiso con anterioridad a la fecha en que se celebre el contrato de co-inversión respectivo;

(vii) el Administrador cobrará al Co-Inversionista Tercero y/o sus inversionistas honorarios y contraprestaciones sustancialmente similares a las establecidas en el Contrato de Fideicomiso; y

(viii) el Administrador deberá llevar a cabo un proceso de conocimiento de clientes respecto del Co-Inversionista Tercero similar, a juicio del Administrador, al que llevan a cabo entidades financieras en México.

(c) Participación de Terceros que Aporten Terrenos. El Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador o de Walton Street, la oportunidad de coinvertir con el Fideicomiso mediante la aportación de terrenos al Vehículo de Inversión respectivo, sin que a dicho tercero le sean aplicables los requisitos señalados

en los numerales (i) a (viii) anteriores, en el entendido, que el Administrador deberá informar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las condiciones generales de dicha coinversión al momento de su aprobación.

(d) Participación en los Gastos e Indemnizaciones. Los Vehículos Paralelos y los Co-Inversionistas Terceros estarán obligados a participar, en un porcentaje equivalente al porcentaje en el que inviertan en las Inversiones del Fideicomiso, en el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las Inversiones en las que participe dicho Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero, así como en el pago de las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fideicomiso en relación con dichas Inversiones.

(e) Inversiones y Desinversiones Conjuntas. Las Inversiones y Desinversiones, en su caso, en las que participen los Vehículos Paralelos y los Co-Inversionistas Terceros deberán llevarse a cabo de forma simultánea y en los mismos términos que la Inversión o Desinversión que, en su caso, lleve a cabo el Fideicomiso, y los derechos derivados de Inversiones o Desinversiones que, en su caso, lleve a cabo el Fideicomiso conjuntamente con los Vehículos Paralelos y los Co-Inversionistas Terceros, serán ejercidos de forma coordinada entre el Fideicomiso y los Vehículos Paralelos y Co-Inversionistas Terceros, salvo que, en cada caso, el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) apruebe lo contrario por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia.

(f) Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, la obligación de que el Fiduciario, Walton Street y Finsa realicen Inversiones a prorrata en los términos del Contrato de Fideicomiso se hará extensiva a los Vehículos Paralelos y/o a los Co-Inversionistas Terceros, los cuales co-invertirán con los mismos a prorrata en su respectivo porcentaje de co-inversión.

Llamadas de Capital. Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados Bursátiles, ya sea en una oferta pública 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 con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso de conformidad con el mecanismo de Llamadas de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación:

(a) El Fiduciario podrá en cualquier momento durante el Periodo de Inversión requerir a los Tenedores para que realicen aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso para los propósitos que el Administrador (con la aprobación del Comité de Inversión) determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (cada uno de dichos requerimientos, una “Llamada de Capital”); en el entendido, que el Fiduciario no podrá realizar Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión, salvo para (i) realizar Inversiones de Seguimiento, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial pendientes de pago, Gastos de Mantenimiento, Gastos de Inversión y Gastos Continuos, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, y (v) reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; y en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital en caso de que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido utilizados para realizar Inversiones, realizar Inversiones de Seguimiento, pagar Gastos de Inversión y Gastos Continuos, pagar cualquier deuda del Fideicomiso o Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, pagar Gastos de Mantenimiento, pagar la Comisión por Administración, constituir, mantener o reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría y la Reserva para Gastos de Mantenimiento y, en general, para realizar cualesquiera otros pagos conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, o bien, en caso de que dichos Recursos Netos de la Emisión Inicial no vayan a ser suficientes para realizar cualquiera de dichos pagos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, con la previa instrucción del Administrador, (a) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV para reflejar todos los Certificados Bursátiles en circulación emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del Artículo 14 de la Circular

Única, y (b) emitir un nuevo Título que documente todos los Certificados Bursátiles en circulación y presentar todos los avisos necesarios a Indeval para llevar a cabo el canje y depósito ante Indeval. El monto agregado de las Llamadas de Capital no podrá exceder del Monto Máximo de la Emisión.

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

(i) el número de Llamada de Capital;

(ii) la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados Bursátiles que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional (la “Fecha Límite de Suscripción”), y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional y se deban pagar los Certificados Bursátiles correspondientes por parte de los Tenedores;

(iii) el monto de la Emisión Adicional, el cual no podrá ser mayor a los Compromisos Restantes de los Tenedores;

(iv) el número y precio de los Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Adicional y los Gastos de Mantenimiento estimados relacionados con dicha Llamada de Capital;

(v) el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado Bursátil en circulación previo a la Emisión Adicional respectiva; y

(vi) una breve descripción del destino anticipado de los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital.

(c) Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en la Llamada de Capital respectiva sea titular de Certificados Bursátiles en términos de la legislación aplicable, (i) deberá ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, y (ii) deberá pagar dichos Certificados Bursátiles en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Adicional; en el entendido, que el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado que se indique conforme al párrafo (b)(v) anterior por el número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo, en el entendido, que si el entero inferior más próximo resulta cero se deberá considerar que el número de Certificados Bursátiles que se deberá ofrecer, suscribir y pagar será igual a 1 (uno), en el entendido, además, que las Llamadas de Capital no podrán en ningún momento exceder, en su conjunto, del Monto Máximo de la Emisión.

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

o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por dicha falta de suscripción y pago conforme a la legislación aplicable.

(e) Considerando los mecanismos de operación de la BMV, cualquier Persona que adquiriera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados Bursátiles que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados Bursátiles en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados Bursátiles que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital en base al Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados Bursátiles de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

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

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

(h) Los Certificados Bursátiles que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial serán ofrecidos para su suscripción a un precio de \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) por Certificado Bursátil y se considerará que cada Tenedor aporta \$100,000.00 (cien mil Pesos 00/100 M.N.) al Fideicomiso por cada Certificado

Bursátil que adquiriera en la Fecha de Emisión Inicial. En virtud de lo anterior, el número de Certificados Bursátiles a emitirse en la Emisión Inicial será igual al Monto de la Emisión Inicial dividido entre 100,000 (cien mil).

(i) El número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir en una Emisión Adicional, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido, que la siguiente fórmula podrá ser ajustada para reflejar el número de Certificados Bursátiles que efectivamente se emitan en una Emisión Adicional, y que dicho ajuste no afectará los cálculos que se establecen en este párrafo, ni en los párrafos (j) y (k) siguientes):

$$X_i = (2^n) (Y_i / 100,000)$$

Donde:

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

Y_i = al monto de la Emisión Adicional correspondiente;

n = al número de Llamada de Capital correspondiente; y

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

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

$$P_i = Y_i / X_i$$

Donde:

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

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

$$C_i = \frac{X_i}{\sum_{1}^n X_i - 1}$$

Dónde:

C_i = al Compromiso por Certificado.

en el entendido, que el número de Certificados Bursátiles que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el

número de Certificados Bursátiles de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo.

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

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

$$C_1 = \frac{X_1}{X_0}$$

Donde:

X_1 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital; y

X_0 = al número de Certificados Bursátiles correspondientes a la Emisión Inicial.

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

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

X_2 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital.

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

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

X_3 = al número de Certificados Bursátiles que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados Bursátiles que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital.

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

(n) Los montos que reciba el Fiduciario respecto de las Emisiones Adicionales serán recibidos en la Cuenta para Llamadas de Capital conforme a lo previsto en el inciso (b) de la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso.

(o) En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Bursátiles que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Bursátiles conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Adicional respectiva disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado respectivos, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Bursátiles que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

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

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

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

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

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

Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiese llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la legislación aplicable.

(p) Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Bursátiles que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiriera en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto. Adicionalmente, en dicho supuesto, entre otros, el Fideicomiso podría verse impedido en cumplir con el plan de negocios y calendario de inversión

previsto en el prospecto relativo a los Certificados Bursátiles. Dichos riesgos son en adición a los demás riesgos señalados en dicho prospecto.

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

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

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

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

(3) Resolución del Comité Técnico. Para el caso de aquéllos asuntos que se sometan al Comité Técnico conforme a los numerales (1) y (2) anteriores, el Comité Técnico deberá (i) contar con la aprobación previa del Comité de Inversión, y (ii) emitir su resolución en un plazo no mayor a 60 (sesenta) días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

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

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

(s) Sólo en la medida en que no haya habido incumplimientos de los Tenedores a las Llamadas de Capital conforme a lo previsto en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario haga una Llamada de Capital pero no use los montos de dicha Llamada de Capital depositados en la Cuenta para Llamadas de Capital para los fines previstos en la Llamada de Capital respectiva, el Administrador podrá, con la previa autorización del Comité de Inversión y dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes a la fecha en que se hayan depositado dichos montos en la Cuenta para Llamadas de Capital, instruir al Fiduciario, con copia al Representante Común, para que distribuya dichos montos a los Tenedores, en cuyo caso (i) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de calcular las Distribuciones conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (ii) dichos montos distribuidos no serán considerados como parte de las contribuciones de los Tenedores para efectos de calcular el Compromiso Restante de los Tenedores.

Co-Inversión.

(a) Compromiso de Walton Street. Walton Street, en su carácter de fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en ese acto se obliga a realizar, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, aportaciones al Fideicomiso hasta por un monto total de lo que resulte menor entre (i) el 2.5% (dos punto cinco por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones en la fecha de Emisión Inicial, y (ii) 125,000,000.00 (ciento veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N) (el "Compromiso de Walton Street"); en el entendido, que la obligación de Walton Street de aportar el Compromiso de Walton Street al Fideicomiso terminará automáticamente si el Asesor es removido con o sin causa de conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, excepto si Walton Street elige ejercer la Opción de Fondeo de Walton Street de conformidad con la Cláusula 16.3(c) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, además, que en ningún caso la obligación de Walton Street de aportar el Compromiso de Walton Street podrá ser fondeada por el Fideicomiso Walton CKD.

(b) Compromiso de Finsa. Finsa, en su carácter de fideicomitente de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en ese acto se obliga a realizar, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, aportaciones al Fideicomiso hasta por un monto total de lo que resulte menor entre (i) el 2.5% (dos punto cinco por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones en la fecha de Emisión Inicial, y (ii) \$125,000,000.00 (ciento veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N) (el "Compromiso de Finsa"); en el entendido, que la obligación de Finsa de aportar el Compromiso de Finsa al Fideicomiso terminará automáticamente si el Administrador es removido con o sin causa de conformidad con los términos del Contrato de Administración, excepto si Finsa elige no instruir al Fiduciario a adquirir su participación en el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 16.2(d) del Contrato de Fideicomiso.

(c) Aportaciones de los Co-Inversionistas. El Administrador, actuando en nombre del Fiduciario, en cualquier momento, con previa aprobación del Comité de Inversión, durante el Periodo de Inversión, podrá requerir a Walton Street y a Finsa para que realicen aportaciones en efectivo al Fideicomiso en la Cuenta Finsa y Cuenta Walton Street, según corresponda, hasta por el monto de su respectivo Compromiso, para los fines determinados por el Administrador de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión; en el entendido, que el Administrador, actuando en nombre del Fiduciario y con la aprobación previa del Comité de Inversión, también podrá requerir aportaciones de Finsa y Walton Street una vez que el Periodo de Inversión haya vencido, pero únicamente para: (i) llevar a cabo Inversiones de Seguimiento; (ii) pagar los Gastos de Emisión Inicial pendientes de pago, Gastos de Inversión y Gastos Continuos (sin incluir la Comisión por Administración, la cual únicamente será pagada con montos

desembolsados por los Tenedores); (iii) pagar cualquier deuda del Fideicomiso o Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) pagar los Gastos de Mantenimiento; en cada caso, hasta un monto equivalente a su respectivo Porcentaje de Participación conforme a la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso. Todas las aportaciones realizadas por Walton Street de conformidad con el presente inciso (c) deberán ser depositadas en la Cuenta Walton Street, y todas las aportaciones realizadas por Finsa de conformidad con el presente inciso (c) deberán ser depositadas en la Cuenta Finsa, en cada caso, en o antes de la fecha en la que el Fideicomiso deba realizar el pago respectivo.

Desembolso de los Fondos.

(a) Pagos de Co-Inversión. El Administrador podrá instruir al Fiduciario, según lo autorice el Comité de Inversión, para que utilice los montos depositados en la Cuenta General, en la Cuenta para Llamadas de Capital, en la Cuenta Finsa, y en la Cuenta Walton Street, para (i) llevar a cabo Inversiones o Inversiones de Seguimiento en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, (ii) pagar los Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Inversión y los Gastos Continuos, (iii) pagar Gastos de Mantenimiento, y (iv) pagar cualquier deuda del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso (los pagos descritos en los numerales (i) a (iv) anteriores, conjuntamente, los “Pagos de Co-Inversión”); en el entendido, que todos los Pagos de Co-Inversión serán desembolsados de acuerdo con los Porcentajes de Participación descritos en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso (con excepción de los pagos de la Comisión por Administración (incluyendo aquellos derivados de los Eventos de Remoción), los cuales serán fondeados al 100% (cien por ciento) por los Tenedores), por lo que el Administrador únicamente podrá instruir al Fiduciario para (y) utilizar los recursos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores del Pago de Co-Inversión que corresponda, y (z) utilizar los recursos depositados en la Cuenta Walton Street y en la Cuenta Finsa para pagar el Porcentaje de Participación de Walton Street y el Porcentaje de Participación de Finsa, respectivamente, del Pago de Co-Inversión que corresponda.

(b) Pagos de los Tenedores. El Administrador podrá instruir al Fiduciario, según lo autorice el Comité de Inversión, para que únicamente utilice los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso (los “Pagos de los Tenedores”).

Porcentajes de Participación. Los montos que deberán ser desembolsados con respecto a Walton Street y Finsa, en su carácter de co-inversionistas, de la Cuenta Walton Street y de la Cuenta Finsa, respectivamente, y con respecto a los Tenedores, de la Cuenta General y de la Cuenta para Llamadas de Capital, en relación con los Pagos de Co-Inversión que deba realizar el Fideicomiso conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, serán determinados de conformidad con lo siguiente:

(a) Porcentaje de Participación de los Tenedores. A los Tenedores corresponde un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el total de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores entre (ii) la suma del total de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores más la Participación de Walton Street más la Participación de Finsa (el “Porcentaje de Participación de los Tenedores”);

(b) Porcentaje de Participación de Finsa. A Finsa corresponde un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) la Participación de Finsa, entre (ii) la suma del total de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores más la Participación de Walton Street más la Participación de Finsa (el “Porcentaje de Participación de Finsa”); y

(c) Porcentaje de Participación de Walton Street. A Walton Street corresponde un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) la Participación de Walton Street, entre (ii) la suma del total de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores más la Participación de Walton Street más la Participación de Finsa (el “Porcentaje de Participación de Walton Street”).

En caso que el Asesor sea removido con o sin causa de conformidad con la Cláusula 16.3(e) y la Cláusula 16.4(f) del Contrato de Fideicomiso, y el mismo decida no ejercer la Opción de Fondeo Walton Street, Finsa deberá asumir, a partir de la Fecha de Remoción respectiva, cualquier porción que no haya sido fondeada del Compromiso Walton Street para Llamadas de Capital que no se hayan llevado a cabo a partir de dicha Fecha de Remoción, en el entendido, que en ningún otro caso Walton Street y/o Finsa estarán obligados a desembolsar o aportar un monto total que exceda del Compromiso de Walton Street o del Compromiso de Finsa, respectivamente. Para efectos de aplicar el mecanismo de Llamadas de Capital de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso (incluyendo para determinar el número de Certificados a ser emitidos en cada Llamada de Capital) para dar efecto a la dilución punitiva prevista en dicha Cláusula, el monto del Porcentaje de Participación de Walton Street y el monto del Porcentaje de Participación de Finsa deberá tomarse en cuenta. El Administrador, con la aprobación del Comité de Inversión, aplicará las fórmulas contenidas en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso y en las definiciones de los términos “Participación de Walton Street” y “Participación de Finsa” para determinar el Porcentaje de Participación de Walton Street, el Porcentaje de Participación de Finsa y el Porcentaje de Participación de los Tenedores al momento en que ocurra un Incumplimiento de Llamadas de Capital; en el entendido, que el Administrador revisará dicho cálculo con el Auditor Externo y con el Representante Común.

Pagos Excedentes. En caso de que cualquiera de las partes realice cualquier Pago de Co-Inversión que exceda de su respectivo Porcentaje de Participación, dicha parte podrá exigir de las demás partes que hayan pagado un monto inferior a su respectivo Porcentaje de Participación, el reembolso de dicho excedente.

Pagos de Gastos de Inversión. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador con la previa autorización del Comité de Inversión, podrá instruir al Fiduciario para que pague los Gastos de Inversión ya sea directamente o mediante un fideicomiso constituido por el Fideicomiso para dichos efectos (el “Fideicomiso de Gastos”).

Gastos de Inversión No Viables (*dead deal costs*). El Administrador deberá de notificar al Comité Técnico, de manera anual, respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador, con la previa aprobación del Comité de Inversión, determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*).

Endeudamiento. El Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por la Asamblea de Tenedores según se requiera conforme al inciso (b) (xii) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de cualesquier Vehículos de Inversión, obtendrá préstamos o incurrirá en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, en cada caso, según lo determine el Administrador con la aprobación previa del Comité de Inversión, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Vehículo de Inversión correspondiente, según sea el caso, y financiamientos a la construcción, en cada caso, conforme a los términos y condiciones de mercado prevalecientes en la fecha en que el Fideicomiso o el Vehículo de Inversión correspondiente adquiera dichos préstamos o deudas; en el entendido, que de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, el Fideicomiso podrá constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales para garantizar dichas deudas (incluyendo, sin limitación, transmitir activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

Nivel de Apalancamiento. Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso estarán sujetos a los siguientes límites de apalancamiento (los “Límites de Apalancamiento”):

(a) Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso para llevar a cabo la adquisición o desarrollo de los inmuebles que comprendan una Inversión no podrán exceder del 65% (sesenta y cinco por ciento) del Costo de Inversión Total del proyecto, según sea el caso, de dichos inmuebles al momento del otorgamiento del préstamo.

(b) Los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso con respecto de inmuebles generadores de flujo deberán estar sujetos a un índice de cobertura de servicio de deuda que sea mayor a 1.20 (uno punto veinte) veces el ingreso operativo de la Inversión respectiva al momento del otorgamiento del préstamo respectivo.

(c) Cada préstamo obtenido por el Fideicomiso directamente conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder, al momento en que se otorgue dicho préstamo, del 65% (sesenta y cinco por ciento) de (i) el último valor de avalúo de los bienes inmuebles que sean propiedad de los Vehículos de Inversión según sea determinado de conformidad con la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más las adiciones a dicho valor que reflejen las inversiones de capital realizadas con posterioridad a la fecha de dichos avalúos o, para cualquier inmueble que no haya sido valuado conforme a la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, el costo de adquisición de dicha propiedad más las inversiones de capital que no hayan sido reflejadas en dicho costo de adquisición; más (ii) los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso, excluyendo los montos depositados en la Cuenta General y cualesquiera intereses acumulados con respecto del mismo; más (iii) el valor en libros de cualesquiera otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no estén incluidos en los activos descritos en los incisos (i) y (ii) anteriores, pero excluyendo los derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión de los que el Fideicomiso sea titular.

(d) Cualquier deuda en la que incurran los Vehículos de Inversión conforme a un préstamo o financiamiento otorgado por el Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso no serán consideradas para el cálculo de los Límites de Apalancamiento.

(e) El Administrador no está autorizado para causar que el Fideicomiso (x) incurra en deuda por dinero prestado que sea con recurso al Fideicomiso (lo cual, para efectos de este párrafo, incluirá cualquier deuda garantizada por el derecho del Administrador de realizar Llamadas de Capital y cualquier garantía de deuda por dinero prestado atribuible a una Inversión o de cualquier deuda por dinero prestado de un tercero), si el monto total de dicho endeudamiento es mayor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital, o (y) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, celebrar operaciones financieras derivadas a nivel del Fideicomiso con una exposición nocional bruta mayor a 200% (doscientos por ciento) del valor neto de los activos del Fideicomiso más los Compromisos Restantes de los Tenedores, o (z) sujeto a la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, vender valores u otros instrumentos financieros en corto o celebrar transacciones similares (diferentes a las que tengan el propósito de cobertura de exposición de divisas o manejo de duración). Para efectos de calcular dichos límites, el Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, podrá categorizar préstamos, operaciones financieras derivadas, garantías y exposiciones a corto plazo y calcular el valor neto de los activos (cuyo valor se calculará utilizando el valor de los activos totales del Fideicomiso menos los pasivos totales del Fideicomiso) y exposiciones nocionales brutas, y podrá adicionalmente modificar las restricciones contenidas en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso únicamente para reflejar cambios regulatorios, en cada caso, mediante una notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, pero en ningún momento podrá modificar las restricciones en exceso de los límites establecidos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

(f) El Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso para realizar préstamos en favor de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que (i) dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para efectos de calcular la Tasa Interna de Retorno; y (ii) la Inversión respectiva sólo requerirá de la autorización de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico según sea el caso, en los supuestos previstos en el inciso (b) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso o en el inciso (l)(i) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso;

(g) Los préstamos que obtenga el Fideicomiso en relación con alguna Inversión deberán estar denominados en la misma moneda en la que se encuentren la mayoría de los arrendamientos relacionados con dicha Inversión (o en la moneda en la que el Administrador anticipe estarán denominados los arrendamientos relacionados con dicha Inversión).

(h) Al momento de presentar para aprobación una Inversión al Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Administrador les informará los planes de financiamiento-apalancamiento que en su caso tenga contemplados.

(i) Para efectos de calcular los Límites de Apalancamiento conforme a la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso, no serán consideradas como endeudamiento cualesquier (i) garantías de terminación de obra (*completion guarantee*) o garantías por ciertos incumplimientos (*non-recourse carve-out guarantee*) otorgadas por el Fideicomiso o por cualquier Vehículo de Inversión, (ii) cualesquier líneas de crédito que hayan sido contratadas por el Fideicomiso y no hayan sido dispuestas; y (iii) líneas de crédito que hayan sido contratadas por el Fideicomiso y que estén respaldadas por derechos de recuperación del IVA relacionado con cualquier Inversión.

(j) Independientemente de cualquier disposición en contrario, los Límites de Apalancamiento contenidos en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso no serán aplicables a deuda incurrida en relación con cualquier refinanciamiento o reestructura de una Inversión y no será aplicable a cualquier prórroga de un préstamo.

Pago de Endeudamiento. Con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a una fecha de pago de principal y/o intereses bajo un financiamiento obtenido por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, el Administrador (con la autorización previa del Comité de Inversión) determinará el monto depositado en la Cuenta de Distribuciones que será utilizado para realizar dicho pago; en el entendido, que en caso de que las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones sean insuficientes para realizar dicho pago en dicha fecha, el Administrador podrá instruir al Fiduciario (con la autorización previa del Comité de Inversión), para que realice dicho pago con los montos depositados en las otras Cuentas del Fideicomiso.

Prestación de Servicios por Afiliadas.

(a) Prestación de Servicios por Finsa. Sujeto a lo establecido en el inciso (b) siguiente, el Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas tendrán la exclusividad para prestar al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión, los servicios descritos en el Anexo "H" del Contrato de Fideicomiso, sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, los cuales podrán incluir, sin limitación alguna, servicios de construcción y desarrollo de propiedades, de administración de propiedades, de arrendamiento y venta de propiedades, corretaje, servicios de contabilidad y cualesquiera otros servicios que requiera cualquier Vehículo de Inversión o el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, siempre y cuando (a) la prestación de dichos servicios sean en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "H", según resulte aplicable; (b) la contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo "I" del Contrato de Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo; y (c) se siga el siguiente procedimiento para el caso de servicios de construcción:

(i) para servicios de construcción, el Administrador (o sus subsidiarias o Afiliadas respectivas) presentará a los miembros del Comité Técnico, a los miembros del Comité de Inversión, a Walton Street, al Fiduciario y al Representante Común un presupuesto en relación con los servicios a ser prestados incluyendo, sin limitación, costos, comisiones, condiciones y garantías;

(ii) una vez recibido el presupuesto al que se refiere el numeral (i) anterior, el Administrador contratará los servicios de un consultor externo especialista en la materia que sea aprobado previamente y por escrito por Walton Street, a efecto de que dicho consultor elabore una opinión respecto de si el presupuesto presentado por el Administrador (o por cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas) se encuentra dentro de los términos aceptables en el mercado; en el entendido, que los costos derivados de la contratación de dicho experto se considerarán Gastos de Inversión de la Inversión propuesta;

(iii) en caso de que, en la opinión del experto contratado conforme al numeral (ii) anterior, existe una diferencia material entre los términos del mercado y la propuesta presentada por el Administrador (o por cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas), el Administrador (o sus subsidiarias o Afiliadas respectivas) deberá entregar a dicho experto y a Walton Street una justificación por escrito respecto de dicha diferencia;

(iv) en caso de que, después de recibir la justificación del Administrador, Walton Street basado en una opinión favorable del experto contratado conforme al numeral (ii) anterior (1) acepte dicha justificación, Walton Street autorizará por escrito al Administrador (o a su subsidiaria o Afiliada respectiva) para que preste los servicios propuestos al Fiduciario o al Vehículo de Inversión que corresponda, o (2) no acepta dicha justificación, el Administrador deberá someter los servicios requeridos a cotizaciones de por lo menos tres terceros que tengan experiencia significativa en el servicio específico a contratar en México durante la última década y bajo los mismos criterios en los que se presentó el presupuesto del Administrador en cuanto a tiempo, alcance, precio y calidad; en el entendido, que los costos derivados de la contratación de dichos terceros se considerarán Gastos de Inversión de la Inversión propuesta;

(v) si, una vez obtenidas las cotizaciones a las que se refiere el numeral (iv) anterior, Walton Street determina que la opinión del consultor respectiva no es justificable, el presupuesto presentado por el Administrador (o su subsidiaria o Afiliada respectiva) deberá ser aprobado previamente por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(vi) en caso de que el presupuesto presentado por el Administrador sea inferior o presente una variación igual o menor al 5% (cinco por ciento) respecto de las cotizaciones presentadas por terceros conforme al numeral (iv) anterior que tengan características similares al presupuesto del Administrador en cuanto a tiempo, alcance, precio y calidad, el Administrador o su subsidiaria o Afiliada respectiva podrá prestar los servicios propuestos al Fiduciario o al Vehículo de Inversión que corresponda en los términos del presupuesto presentado por el Administrador, y el Fiduciario o el Vehículo de Inversión respectivo celebrarán todos los contratos o convenios con el Administrador (o su subsidiaria o Afiliada respectiva) que sean necesarios para dichos efectos; y

(vii) por el contrario, en caso de que el presupuesto presentado por el Administrador sea superior y presente una variación mayor al 5% (cinco por ciento) respecto de las cotizaciones presentadas por terceros conforme al numeral (iv) anterior que tengan características similares al presupuesto del Administrador en cuanto a tiempo, alcance, precio y calidad, los servicios propuestos serán prestados al Fiduciario o al Vehículo de Inversión respectivo por el tercero que haya presentado la cotización con mejor precio.

Para el caso de servicios distintos a los descritos en el Anexo "H" del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá llevar a cabo un concurso con terceros que tengan por lo menos 5 (cinco) años de experiencia y reputación aceptable, en el cual podrán participar el Administrador, sus subsidiarias y Afiliadas, en cuyo caso la decisión de contratar a determinado prestador de servicios se deberá basar en criterios cualitativos y cuantitativos.

(b) Prestación de Servicios de Administración por Finsa. El Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas tendrán la exclusividad para prestar servicios de administración de Activos Objeto de Inversión al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, siempre y cuando (i) la prestación de dichos servicios de administración sean en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "H" en lo que resulte aplicable; (ii) la contraprestación que pague el Fiduciario o el Vehículo de Inversión correspondiente por los mismos sea equivalente a la contraprestación que para dichos servicios se establece en el Anexo "I" del Contrato de Fideicomiso o la contraprestación que, en términos de mercado, cobraría un tercero por servicios del mismo tipo; y (iii) anualmente se realice un estudio de precios de mercado o un estudio de precios de transferencia respecto de los servicios prestados elaborado por un consultor externo especialista y se presente al Comité Técnico; en el entendido, que en caso de existir variaciones superiores al 5% (cinco por ciento) a la alza o a la baja entre la contraprestación por dichos servicios que determine dicho estudio y las cobradas por

el Administrador y sus Afiliadas, la contraprestación para dichos servicios deberá ser aumentada o disminuida en la misma proporción que presente dicha variación; y en el entendido, además, que los costos derivados de la elaboración de dichos estudios se considerarán Gastos de Inversión de la Inversión propuesta.

Cuentas del Fideicomiso.

En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. Considerando que el Fiduciario podrá recibir cantidades en Pesos o Dólares conforme al Contrato de Fideicomiso, para cada Cuenta del Fideicomiso el Fiduciario abrirá y mantendrá una cuenta en Pesos y una cuenta en Dólares. Cualquier transferencia de efectivo entre las diferentes cuentas contempladas en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso será llevada a cabo por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso. Sujeto a lo establecido en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá mantener las Cuentas del Fideicomiso en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o en BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer o en cualquier otra institución financiera aprobada por el Administrador (con la autorización previa del Comité de Inversión). Asimismo, el Administrador podrá, para la administración del Patrimonio del Fideicomiso y con previa autorización del Comité de Inversión, instruir al Fiduciario para que abra cuentas adicionales en dichas instituciones. El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

(a) Cuenta General. El Fiduciario depositará y mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, el Monto de la Emisión Inicial, el cual aplicará para pagar los Gastos de la Emisión Inicial y, posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión Inicial, los cuáles serán utilizados para (i) pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos, y (ii) pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos.

(b) Cuenta para Llamadas de Capital. El Fiduciario mantendrá una Cuenta para Llamadas de Capital en la cual depositará todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para (i) pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos, y (ii) pagar cualesquier Pagos de los Tenedores requeridos.

(c) Cuenta de Reservas. El Fiduciario mantendrá en la Cuenta de Reservas, la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, las cuales utilizará de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso; para evitar cualquier duda, las reservas que no sean utilizadas conforme a lo previsto en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso no computarán como parte del Monto Total Invertido de los Tenedores para los efectos de los numerales (1) y (2) del inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Cuenta de Reinversión. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Reinversión los montos que el Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, haya instruido al Fiduciario transferir de la Cuenta de Distribuciones para realizar Reinversiones. Los pagos que deban realizarse con los montos depositados en la Cuenta de Reinversión se realizarán al Día Hábil siguiente a aquél en la que el Fiduciario haya recibido dicha instrucción.

(e) Cuenta de Distribuciones. En la Cuenta de Distribuciones el Fiduciario recibirá pagos por concepto de principal, intereses, dividendos y/o rendimientos derivados de o en relación con cualesquiera Inversiones, Reinversiones o Desinversiones. El Administrador instruirá al Fiduciario para que destine los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones para realizar Distribuciones a los Tenedores, Finsa y a Walton Street de conformidad con la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso. Asimismo, independientemente de lo que se establezca en cualquier otra disposición del Contrato de Fideicomiso, el Administrador, con la aprobación previa del Comité de Inversión, podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que utilice los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones (incluyendo recursos derivados de Inversiones Permitidas), independientemente de cuáles Inversiones o Vehículos de Inversión deriven dichas cantidades,

para (i) realizar Reinversiones de conformidad con la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso, (ii) pagar Gastos de la Emisión Inicial que no se hayan pagado con fondos en la Cuenta General, Gastos de Mantenimiento y Gastos Continuos con respecto a cualquier Vehículo de Inversión o del Fideicomiso, (iii) pagar cualquier endeudamiento del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, (iv) pagar cualquier otra contingencia o gasto del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión o reserva de fondos para el mismo, (v) pagar la Comisión por Administración al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración (o constituir una reserva para pagar la Comisión por Administración), y (vi) reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento o la Reserva para Gastos de Asesoría de conformidad con la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso.

(f) Cuenta Walton Street. El Fiduciario mantendrá la Cuenta Walton Street en la cual recibirá cualquier monto aportado por Walton Street, el cuál será utilizado para pagar el Porcentaje de Participación de Walton Street de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos.

(g) Cuenta Finsa. El Fiduciario mantendrá la Cuenta Finsa en la cual recibirá cualquier monto aportado por Finsa, el cuál será utilizado para pagar el Porcentaje de Participación de Finsa de cualesquier Pagos de Co-Inversión requeridos.

Inversiones Permitidas.

(a) Tipo de Inversiones. Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, en la medida de lo permitido por la legislación, reglas y reglamentos aplicables, el Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones del Administrador (previa aprobación del Comité de Inversión), abrir cuentas de inversión en México o fuera de México para invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en (i) valores a cargo del gobierno federal de México inscritos en el RNV, denominados en Pesos, de corto plazo y de liquidación inmediata; (ii) valores a cargo del gobierno federal de México denominados en Dólares, de corto plazo y de liquidación inmediata; o (iii) en instrumentos de deuda (1) gubernamentales emitidos por el gobierno federal de México o (2) gubernamentales emitidos por el gobierno federal de los Estados Unidos de América o por el Departamento del Tesoro de dicho país, y denominados en Dólares (las “Inversiones Permitidas”), en el entendido, que el Fideicomiso tendrá prohibido (i) adquirir acciones o títulos de crédito que las representen inscritos en el RNV, emitidas por sociedades que hayan sido objeto de oferta pública en el extranjero; (ii) adquirir valores de deuda inscritos en el RNV, que representen más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, considerando los compromisos de inversión de las Llamadas de Capital. Conforme al Contrato de Administración, el Administrador deberá supervisar que las inversiones que realice el Fiduciario conforme a la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso cumplan con los términos aquí establecidos.

(b) Tiempos para realizar Inversiones. El Fiduciario invertirá en Inversiones Permitidas (i) cuando se trate de invertir en Pesos (1) en el mismo día en que reciba fondos en las Cuentas del Fideicomiso, si dicho día es un Día Hábil y siempre que dichos fondos sean recibidos por el Fiduciario antes de las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México), o (2) al Día Hábil siguiente, si dichos fondos no se reciben por el Fiduciario antes de las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México), o si dicho día no es un Día Hábil; y (ii) cuando se trate de invertir en Dólares, ajustándose a los tiempos y formas del lugar en donde se encuentren abiertas las Cuentas del Fideicomiso que estén en Dólares. Si cualquier monto de efectivo no puede invertirse de inmediato en el mismo día en que dichos montos fueron recibidos conforme a los Fines del Fideicomiso, dichos montos de efectivo permanecerán sin ser invertidos en la Cuenta del Fideicomiso que corresponda hasta que se inviertan en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(c) Tasas de Interés. En caso de que las Inversiones Permitidas se inviertan con la propia institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, dichas Inversiones Permitidas deberán pagar tasas de interés a la tasa más alta que dicha institución pague por operaciones con el mismo término y cantidades similares en las fechas en que los depósitos se hagan.

(d) Inversiones con Afiliadas. Con excepción de lo establecido en la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso, en ningún supuesto el Fiduciario deberá invertir el Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición de instrumentos o valores de cualquier especie emitidos o garantizados por cualquiera de las Afiliadas, subsidiarias o la controladora de Finsa o del Administrador.

(e) Circular 1/2005. El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca a Finsa y al Administrador el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

"5.4. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés."

(f) Políticas y Lineamientos de Inversión. Al llevar a cabo Inversiones Permitidas conforme a la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.

(g) Medidas Preventivas. Así mismo y conforme a la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

(i) El Fiduciario podrá realizar operaciones de crédito con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emane de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses.

(ii) Finsa, el Administrador y el Representante Común aprueban expresamente que se lleven a cabo las Inversiones Permitidas con Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero o con cualquier otra institución financiera aprobada e instruida por el Administrador (con la autorización previa del Comité de Inversión).

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión.

Reserva para Gastos de Mantenimiento.

(a) Periodo de Inversión. En la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador deberá calcular por primera vez la Reserva para Gastos de Mantenimiento. A partir de la Fecha de Emisión Inicial y durante el Periodo de Inversión, el Administrador podrá re-calcular la Reserva para Gastos de Mantenimiento en cualquier momento. Todos los cálculos de la Reserva para Gastos de Mantenimiento que realice el Administrador conforme al presente inciso (a) deberán de ser aprobados por el Comité de Inversión. Una vez que el Comité de Inversión apruebe un cálculo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento conforme a la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador instruirá al Fiduciario para que utilice los recursos que se depositen en la Cuenta General, la Cuenta Walton, la Cuenta Finsa, la Cuenta de Llamadas de Capital y/o la Cuenta de Distribuciones, según sea el caso, para constituir o reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento aprobada en la Cuenta de Reservas.

(b) Terminación del Periodo de Inversión. Con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador deberá re-calcular la Reserva para Gastos de

Mantenimiento incluyendo el monto necesario para realizar pagos de Gastos Continuos respecto de las Inversiones o Reinversiones que mantenga el Fideicomiso a partir de dicha fecha y hasta la Fecha Estimada de Desinversión del mismo. Dicho cálculo deberá de ser aprobado por el Comité de Inversión. En la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, el Administrador instruirá al Fiduciario para que transfiera a la Cuenta de Reservas del resto de las Cuentas del Fideicomiso un monto equivalente a la Reserva para Gastos de Mantenimiento calculada conforme a la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso que haya sido aprobado por el Comité de Inversión.

Reserva para Gastos de Asesoría. Posterior a la Fecha de Emisión Inicial, una vez pagados los Gastos de la Emisión Inicial y creada la Reserva para Gastos de Mantenimiento, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial en la Cuenta de Reservas una cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.) para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme al inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso (la “Reserva para Gastos de Asesoría”); en el entendido, que dichos montos no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento. Salvo por lo previsto en el inciso (o)(iv) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, ni el Administrador, ni los Fideicomisarios en Segundo Lugar, ni el Fiduciario tendrán obligación alguna de restituir los montos utilizados de la Reserva para Gastos de Asesoría para pagar honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme al inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en caso de que se agote la Reserva para Gastos de Asesoría, y el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores requiera fondos adicionales para contratar a Asesores Independientes para comprobar o llevar el proceso legal para que se dictamine que ha ocurrido y continúa un Evento de Remoción, el Comité Técnico, en una sesión en la cual únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, podrá instruir al Fiduciario para que reconstituya la Reserva para Gastos de Asesoría con los fondos depositados en la Cuenta General hasta por un monto de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100 M.N.); en el entendido, que dichos montos adicionales no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento.

Distribuciones

(a) Monto Distribuible. Con por lo menos 7 (siete) Días Hábiles de anticipación a cada Fecha de Distribución, el Administrador determinará el monto depositado en la Cuenta de Distribuciones que será distribuido a los Tenedores y a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en su caso, en cada Fecha de Distribución (el “Monto Distribuible”); en el entendido, que dicho Monto Distribuible deberá ser aprobado por el Comité de Inversión y en ningún caso podrá ser inferior a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos 00/100 M.N.), excepto por la última Distribución que realice el Fideicomiso, la cual podrá ser inferior a \$30,000,000.00 (treinta millones de Pesos 00/100 M.N.); y en el entendido, además, que dicha determinación deberá tomar en cuenta los ajustes a los que se refiere la Cláusula 12.1(e) del Contrato de Fideicomiso.

(b) Distribuciones. Una vez que el Comité de Inversión haya aprobado por escrito el Monto Distribuible, el Administrador instruirá al Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores y a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en su caso, en dicha Fecha de Distribución de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Fiduciario con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que dichos fondos sean distribuidos conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, deberá (i) notificar por escrito a Indeval, al Representante Común, a la CNBV, y a la BMV (a través de Emisnet) el Monto Distribuible, (ii) notificar por escrito a Indeval el Monto Distribuible en Pesos a ser pagado a los Tenedores, (iii) notificar por escrito a Indeval la Fecha de Distribución, y (iv) depositar el Monto Distribuible en las cuentas en México o en el extranjero que en su momento Indeval le indique; y en el entendido, además, que antes de realizar cualesquiera de los pagos descritos a continuación, el Fiduciario deberá aplicar el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones en dicha fecha para pagar cualesquiera montos debidos y pagaderos por el Fiduciario en favor del Administrador o del Asesor conforme a lo establecido en las Cláusulas 16.1, 16.2, 16.3, 16.4 y 17.1 del Contrato de Fideicomiso:

(i) Distribuciones a Tenedores y Distribuciones por Desempeño. A los Tenedores (en cada caso, a prorrata, con base en el número de Certificados de los que son titulares dichos Tenedores) y a los Fideicomisarios en Segundo Lugar, un porcentaje del Monto Distribuible que se distribuya en dicha Fecha de Distribución que sea equivalente al Porcentaje de Participación de los Tenedores, en el siguiente orden de prioridad:

(1) *Primero.* Retorno de Capital. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas equivalentes al Monto Total Invertido de los Tenedores;

(2) *Segundo.* Retorno Preferente. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones totales acumuladas que les otorguen una Tasa Interna de Retorno de 9% (nueve por ciento) respecto del Monto Total Invertido de los Tenedores;

(3) *Tercero.* Alcance. El 80% (ochenta por ciento) a los Fideicomisarios en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño, y el 20% (veinte por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme al numeral (2) anterior y al presente numeral (3) más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3); en el entendido, que las Distribuciones por Desempeño que se realicen a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (3) se repartirán (i) 60% (sesenta por ciento) a Finsa, y (ii) 40% (cuarenta por ciento) a Walton Street; y

(4) *Cuarto,* posteriormente, el 80% (ochenta por ciento) a los Tenedores, a prorrata, y el 20% (veinte por ciento) a los Fideicomisarios en Segundo Lugar por concepto de Distribución por Desempeño; en el entendido, que las Distribuciones por Desempeño que se realicen a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) se repartirán (i) 60% (sesenta por ciento) a Finsa, y (ii) 40% (cuarenta por ciento) a Walton Street.

(ii) Distribuciones a Walton Street en su carácter de Co-Inversionista. A Walton Street, en su carácter de co-inversionista, un porcentaje del Monto Distribuible que se distribuya en dicha Fecha de Distribución que sea equivalente al Porcentaje de Participación de Walton Street.

(iii) Distribuciones a Finsa en su carácter de Co-Inversionista. A Finsa, en su carácter de co-inversionista, un porcentaje del Monto Distribuible que se distribuya en dicha Fecha de Distribución que sea equivalente al Porcentaje de Participación de Finsa.

(c) Derecho de Reembolso. Una vez concluidas la liquidación final y desinversión de todos los activos del Fideicomiso así como la distribución final del mismo, si los Fideicomisarios en Segundo Lugar reciben Distribuciones por Desempeño totales acumuladas conforme a los numerales (3) y (4) de la Cláusula 12.1(b)(i) del Contrato de Fideicomiso que excedan del 20% (veinte por ciento) de las Distribuciones totales acumuladas pagadas a los Tenedores y a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a los numerales (2), (3) y (4) de dicho inciso (b)(i) anterior de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, cada uno de los Fideicomisarios en Segundo Lugar deberá de forma individual, dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la fecha de conclusión de dicha liquidación final, desinversión y distribución, entregar al Fiduciario las cantidades excedentes que dicho Fideicomisario en Segundo Lugar haya recibido, y el Fiduciario deberá distribuir dichas cantidades a los Tenedores a prorrata (con base en el número de Certificados de los que sean titulares dichos Tenedores) inmediatamente a partir de la fecha en que reciba dichas cantidades. No obstante lo anterior, en ningún caso estará un Fideicomisario en Segundo Lugar obligado a rembolsar a los Tenedores un monto superior al excedente, en caso de haberlo, de (x) los montos totales distribuidos a dicho Fideicomisario en Segundo Lugar conforme a la Cláusula 12.1(b)(i)(3) y la Cláusula 12.1(b)(i)(4) del Contrato de Fideicomiso, entre (y) los impuestos locales a nivel federal y estatal en México y en los Estados Unidos de América (tomando en cuenta un estimado de los pagos de impuesto sobre la renta en México que el Fideicomiso deba

realizar a nombre de dicho Fideicomisario en Segundo Lugar con respecto a dichas distribuciones), según sea determinado aplicando la Tasa de Impuestos Asumida que esté en vigor en el ejercicio fiscal en el que la obligación fiscal respectiva haya surgido.

(d) Cálculo de las Distribuciones. (i) El Auditor Externo estará facultado en todo momento para verificar el cálculo del Monto Distribuible realizado por el Administrador y autorizado por el Comité de Inversión, así como las Distribuciones realizadas al amparo de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) El Fiduciario tendrá la obligación de instruir al Auditor Externo para que éste último revise los cálculos relacionados con el Derecho de Reembolso descrito en el inciso (c) anterior y entregue un reporte al Representante Común con el fin de que este último lo ponga a disposición de los Tenedores que así lo soliciten.

(e) Reducción de Impuestos. No obstante cualquier otra disposición contenida en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, en la medida en la que el Administrador cuente con la información necesaria para cumplir con lo dispuesto en el presente inciso (e), el Administrador, al momento de determinar el Monto Distribuible para cada Fecha de Distribución, deberá tomar en consideración lo siguiente: (i) cualquier obligación de pagar impuestos o de retener impuestos que sea impuesta a cualquier Vehículo de Inversión o al Fideicomiso conforme a las leyes fiscales de México, de los Estados Unidos de América, o de cualquier otra jurisdicción será atribuida a aquellos Tenedores o Fideicomisarios en Segundo Lugar que, salvo por los mismos, dichos impuestos y/o retenciones no se hubieren impuesto al Vehículo de Inversión respectivo o al Fideicomiso, y distribuciones por un monto equivalente a dichos impuestos deberán ser entregadas a los demás Tenedores o Fideicomisarios en Segundo Lugar; y (ii) en adición, si los impuestos pagaderos por el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión al gobierno de México (o a cualquier subdivisión política, agencia o dependencia del mismo) se ven reducidos en virtud de la situación de la tenencia directa o indirecta de cualquier Tenedor, de Finsa o de Walton Street que califique como un Inversionista Calificado o Inversionista no Sujeto a Impuestos (la "Reducción Fiscal"), las distribuciones a dicho Tenedor o Beneficiario en Segundo Lugar conforme a lo previsto en el inciso (b) anterior serán ajustadas a efecto de que dicho Tenedor, Finsa o Walton Street reciban distribuciones conforme a dicho inciso (b), según las mismas sean ajustadas conforme al presente inciso (e), equivalentes a la suma de (1) las distribuciones que dichas Personas hubieran recibido si no hubiere existido dicha Reducción de Impuestos, más (2) el Monto Distribuible adicional que resulte de la Reducción Fiscal atribuible a dicho Inversionista Calificado o Inversionista no Sujeto a Impuestos. Las partes convienen que el presente inciso (e) se incluirá en todos los documentos que gobiernen los Vehículos de Inversión. El Administrador no estará obligado a cumplir con lo dispuesto en el presente inciso (e), en caso de que no le sea proporcionada la información necesaria para dichos efectos.

(f) Distribución de Impuestos. No obstante cualquier disposición en contrario contenida en el Contrato de Fideicomiso, Walton Street y Finsa tendrán derecho a recibir Distribuciones en efectivo del Fideicomiso (después de tomar en cuenta cualesquier otras Distribuciones recibidas por Walton Street y Finsa de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso en dicho ejercicio fiscal y en todos los ejercicios fiscales anteriores y tomando en cuenta los pagos provisionales de impuesto sobre la renta en México realizados por el Fideicomiso en nombre de Walton Street y Finsa, según sea aplicable) en montos que resulten suficientes para que Walton Street, Finsa y sus socios o miembros directos o indirectos paguen cualquier impuesto federal o estatal, en México o en Estados Unidos (excluyendo sanciones), incluyendo la obligación de llevar a cabo pagos provisionales respecto de los mismos y que surjan como resultado de la atribución de los ingresos a Walton Street y Finsa, determinados aplicando la Tasa de Impuestos Asumida vigente en el ejercicio fiscal en el que surja la obligación tributaria. El cálculo se hará suponiendo que los ingresos gravables o la pérdida fiscal del Fideicomiso son los únicos ingresos gravables o la pérdida fiscal de Walton Street y Finsa. Cualesquier montos distribuidos de conformidad con la Cláusula 12.1(f) del Contrato de Fideicomiso se considerará un pago por adelantado contra la siguiente Distribución pagadera a Walton Street y Finsa según se describe en la Cláusula 12.1(b) del Contrato de Fideicomiso y deberá compensar dichas Distribuciones.

Divisas y Coberturas

Operaciones con Divisas. El Administrador instruirá al Fiduciario, con la autorización previa del Comité de

Inversión, para que lleve a cabo las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares conforme sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar los Vehículos de Inversión, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio en México en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas.

Operaciones de Cobertura. El Administrador podrá, pero no estará obligado a, instruir al Fiduciario (con la aprobación previa del Comité de Inversión) a celebrar operaciones de cobertura a efecto de proteger el valor de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o a efecto de obtener coberturas respecto de tasas de interés en relación con los financiamientos obtenidos por el Fideicomiso o por los Vehículos de Inversión en los términos que se describen en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso podrá el Administrador instruir al Fiduciario para que celebre operaciones financieras derivadas con fines especulativos; en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá celebrar dichas operaciones con entidades que tengan una calificación crediticia de corto plazo igual o mayor a “mxA-1” (en escala local) emitida por Standard & Poor’s, S.A. de C.V., o “F1” (en escala local) emitida por Fitch México, S.A. de C.V., o “MX-1” (en escala local) emitida por Moody’s de México, S.A. de C.V. o de cualquier otra agencia calificadora o aquellas calificaciones crediticias de largo plazo o de contraparte equivalentes o superiores.

Avalúos; Información; Estados Financieros; Reportes; Estados de Cuenta

Avalúos.

(a) Valuador Independiente. Inicialmente, el Fiduciario contratará al Valuador Independiente que el Administrador le instruya por escrito; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente. Posteriormente a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa del Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.

(b) Valuación de los Certificados Bursátiles. El Valuador Independiente valorará los Certificados Bursátiles y a los Vehículos de Inversión de manera anual y/o cuando ocurra una modificación a la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, siguiendo una metodología con base en estándares internacionales. Dichos avalúos serán divulgados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Asesor, al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y a los proveedores de precios, y los costos de dichos avalúos serán pagados por el Fideicomiso como parte de los Gastos de Mantenimiento. Los proveedores de precios aprobados por el Comité de Inversión podrán solicitar al Fiduciario que obtenga de los Valuadores Independientes, un resumen de los avalúos preparados por dichos Valuadores Independientes, y dichos resúmenes deberán ser aprobados por el Administrador antes de que sean entregados a los proveedores de precios.

(c) Valuación de Inmuebles. El avalúo de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión será realizado anualmente por el Administrador, con la asesoría del Asesor, al final de cada ejercicio fiscal; en el entendido, que el Comité Técnico podrá, con la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes, instruir al Fiduciario para que contrate a un Valuador Inmobiliario para que lleve a cabo un avalúo adicional de los inmuebles en operación que sean propiedad de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que los costos de cualquier avalúo inmobiliario realizado por un Valuador Inmobiliario de conformidad con el presente inciso (c) se considerarán Gastos de Inversión.

Acceso a Información. Tan pronto como sea posible, el Fiduciario se obliga a otorgar al Administrador y al Asesor (y a las personas físicas que el Administrador o el Asesor instruyan por escrito) acceso de consulta vía internet a la información de las Cuentas del Fideicomiso que sea necesaria a efecto de que el Administrador y el Asesor tengan acceso en tiempo real a la información de los saldos de dichas Cuentas del Fideicomiso para

la elaboración de los reportes a que se refiere el Capítulo XIV del Contrato de Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador y al Asesor (y a las personas físicas que el Administrador o el Asesor instruyan por escrito) acceso a todos y cualesquiera contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser necesaria o requerida a efecto de que el Administrador pueda cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso. Los costos por la conexión empresarial a internet y las comisiones mensuales, así como cualquier otro costo incurrido por el Fiduciario para entregar la información al Administrador y al Asesor conforme a lo establecido en la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso serán pagadas por el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y se considerarán parte de los Gastos de Mantenimiento.

Contabilidad; Estados Financieros.

(a) Contabilidad; Contador del Fideicomiso. En cuanto sea prácticamente posible, el Fideicomiso deberá contratar al Contador del Fideicomiso, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, según le instruya el Administrador por escrito, para llevar a cabo la contabilidad diaria del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en materia fiscal a que se refiere la Cláusula XV del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Contador del Fideicomiso por un contador público independiente de reconocido prestigio en México, con la autorización previa del Comité de Inversión.

(b) Auditor Externo. En cuanto sea prácticamente posible, el Fiduciario deberá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a KPMG, Cárdenas Dosal, S.C., como el Auditor Externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto.

(c) Estados Financieros No Auditados. Dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal, y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, el Fiduciario deberá proporcionar al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico y del Comité de Inversión, la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de la BMV y de Emisnet, los estados financieros trimestrales no auditados del Fideicomiso, de los Vehículos de Inversión y de las inversiones realizadas por el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión, de conformidad con lo establecido en la Circular Única. Dichos estados financieros no auditados deberán ser preparados por el Administrador o por el Contador del Fideicomiso, según sea el caso, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, y entregados al Fiduciario a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha límite para su publicación.

(d) Estados Financieros Auditados. Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y deberá entregar dichos estados financieros auditados al Administrador, al Asesor, al Fiduciario, al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico y a los miembros del Comité de Inversión; en el entendido, que los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de la Circular Única. Los estados financieros auditados de los Vehículos de Inversión y de las inversiones de los Vehículos de Inversión que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se reflejen de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, preparados por el Auditor Externo deberán prepararse de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única y deberán ser entregados al Fiduciario a más tardar 2 (dos) Días Hábiles antes de la fecha límite establecida en la Circular Única para su publicación.

(e) Estados de Cuenta. Dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, comenzando en el mes siguiente a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá poner a disposición de consulta a través del portal fiduciario del Administrador, de Walton Street y del Representante Común los estados de cuenta de las Cuentas del Fideicomiso que reflejen los movimientos realizados por el Fideicomiso durante el mes

anterior. En caso de que las Cuentas del Fideicomiso sean mantenidas en BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer o en una institución financiera distinta de Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, el Administrador y Walton Street acuerdan que el Fiduciario únicamente pondrá a disposición de consulta dichos estados de cuenta con base en sus formatos institucionales, sin necesidad de replicar la información del banco correspondiente en los estados de cuenta.

Reportes.

(a) Reporte Trimestral del Administrador. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada uno de los tres primeros trimestres del ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico, al Comité de Inversión y a los Tenedores que lo soliciten, un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información:

(i) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior, incluyendo el cumplimiento del plan de negocios del Fideicomiso;

(ii) un resumen de los eventos relevantes ocurridos con respecto del Fideicomiso y los Vehículos de Inversión durante el trimestre inmediato anterior, los cuales serán revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV por medio de Emisnet de conformidad con lo establecido en la LMV y en la Circular Única;

(iii) un resumen por Inversión y Reinversión del Fideicomiso realizada durante el trimestre que se esté reportando, incluyendo descripción general, estatus actual, Porcentaje de Participación de los Tenedores, Porcentaje de Participación de Finsa, Porcentaje de Participación de Walton Street, monto comprometido, fechas de disposición, ingresos recibidos, valuación y rendimiento, de conformidad con el avalúo y reporte del Valuador Independiente;

(iv) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(v) un reporte de los ingresos recibidos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior;

(vi) un reporte de los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y/o Vehículo de Inversión, respectivo, incluyendo, sin limitación, monto disponible, monto dispuesto, plazo total y remanente, garantías, tasas y porcentaje correspondiente al Fideicomiso;

(vii) un reporte del cumplimiento de los Lineamientos de Inversión (incluyendo diversificación por sector, mercado, etc.) y Límites de Apalancamiento durante el trimestre inmediato anterior;

(viii) un resumen general de las oportunidades de Inversión actualizado al trimestre inmediato anterior;

(ix) una lista de los poderes otorgados por el Fiduciario durante el trimestre inmediato anterior y un reporte respecto del ejercicio de dichos poderes;

(x) una lista de las Asambleas de Tenedores y sesiones del Comité Técnico durante el trimestre inmediato anterior;

(xi) un resumen de las operaciones financieras derivadas celebradas por el Fideicomiso durante el trimestre que se esté reportando;

(xii) una lista de todas las Distribuciones acumuladas y las fechas de las mismas;

(xiii) el porcentaje del Monto Neto Destinado a Inversiones que haya sido invertido, comprometido o reservado para una Inversión, Inversión de Seguimiento de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(xiv) un resumen respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador, con la previa aprobación del Comité de Inversión, determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*); y

(xv) los montos de capital permanente para cada Inversión.

Cualquier Tenedor tendrá derecho a obtener una copia de dichos reportes trimestrales mediante solicitud al Representante Común

(b) Reporte Anual. A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Comité de Inversión un reporte anual (el "Reporte Anual") en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión y de las inversiones que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(c) Avisos conforme a la LFIORPI. Según resulte aplicable, el Fiduciario deberá presentar ante la SHCP, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente, a aquel en que se haya llevado a cabo cualquier "actividad vulnerable" (según dicho término se define en la LFIORPI), los avisos a que se refiere la LFIORPI, mismos que serán preparados por el Administrador, de conformidad con las disposiciones de la LFIORPI.

(d) Otras Obligaciones de Reporte e Información. En adición a lo anterior, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá cumplir con todas las demás obligaciones de reportar y proporcionar información aplicable al Fideicomiso de conformidad con el Título Cuarto y Quinto de la Circular Única.

Portal Fiduciario. El Administrador está enterado del contenido y alcance de los términos y condiciones del contrato de prestación de servicios por internet para uso del portal fiduciario, a ser celebrado con el Fiduciario, el cual se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "L".

Consideraciones Fiscales

Tratamiento del Fideicomiso. La intención de las partes es que el Contrato de Fideicomiso se ubique dentro de los supuestos previstos en la fracción I de la regla 3.1.13 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento, por lo que, en la medida en que el Fideicomiso cumpla con lo establecido en dicha regla, las partes optarán por considerar que no se realizan actividades empresariales a través del Fideicomiso. El Administrador, por cuenta del Fiduciario, será el responsable de cumplir con lo establecido en la fracción I de la regla 3.1.13 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015 y verificará que los ingresos pasivos representen cuando menos el 90% (noventa por ciento) de la totalidad de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso, durante el ejercicio fiscal de que se trate.

En caso de que el porcentaje mencionado en el párrafo anterior sea menor al 90% (noventa por ciento) del total de los ingresos que se obtengan a través del Fideicomiso en un ejercicio fiscal, o bien, que por cualquier otro motivo se considere que el Fideicomiso realiza actividades empresariales, el Administrador, por cuenta del Fiduciario, cumplirá con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta.

Obligaciones del Fideicomiso en Materia Fiscal. El Contador del Fideicomiso será responsable en todo momento de obtener y verificar los comprobantes, declaraciones y demás documentos necesarios para el cálculo y pago de todos los impuestos, derechos y contribuciones federales, estatales y municipales que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deba realizar el Fideicomiso (conjuntamente, los "Impuestos") y deberá efectuar su pago en representación del Fiduciario. El Contador del Fideicomiso deberá

preparar y presentar todas las declaraciones de pago de Impuestos (incluyendo sin limitación, impuesto al valor agregado, declaraciones informativas, solicitudes y avisos que de conformidad con las disposiciones legales aplicables deban presentar el Fideicomiso ante cualquier autoridad fiscal federal, estatal o municipal). El Contador del Fideicomiso deberá de tramitar la devolución de cualquier impuesto al valor agregado que tengan derecho a recuperar el Fideicomiso y cada Vehículo de Inversión.

Asimismo, el Contador del Fideicomiso realizará todos los trámites que en su caso sean necesarios ante el Servicio de Administración Tributaria con el fin de realizar la inscripción del Fideicomiso ante el Registro Federal de Contribuyentes en términos de las disposiciones legales aplicables, y realizará cualquier modificación o cualquier otro acto necesario en relación con dicho registro. Las partes en ese acto acordaron que, para efectos fiscales, el Fideicomiso creado al amparo del Contrato de Fideicomiso Irrevocable sea denominado como "Fideicomiso Finsa-Walton CKD número F/2469".

En caso de que se realice cualquier modificación al Registro Federal de Contribuyentes, el Contador del Fideicomiso se obliga a notificar al Fiduciario por escrito dicha modificación, a más tardar 10 (diez) Días Hábiles después de haber realizado la modificación correspondiente.

De conformidad con lo anterior, el Fiduciario en ningún caso realizará a través de sus delegados fiduciarios o empleados, trámites relacionados con obligaciones fiscales del Fideicomiso, el cálculo, retención o pago de impuesto alguno u otra contribución derivados de o relacionados con el Contrato de Fideicomiso o bajo cualquier acto relacionado con el mismo.

En la medida en la que se encuentre permitido por la Ley Aplicable, el Administrador, directamente o a través del Contador del Fideicomiso, de manera anual deberá poner a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común un reporte que contenga los ingresos y las deducciones derivados de las actividades realizadas a través del Fideicomiso, a fin de que los Tenedores, cuando resulte aplicable, acumulen la proporción de los ingresos y disminuyan la proporción de las deducciones, que les corresponda, sujeto a las restricciones establecidas en la regla 3.1.13 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, en lo relativo a pérdidas fiscales.

Cualquier reembolso de impuestos al Fideicomiso (ya sea directo o proveniente de las acciones y/ derechos fideicomisarios que tenga el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión) distinto del impuesto sobre la renta (ISR) deberá de ser reembolsado a los Tenedores como una Distribución; en el entendido, que a discreción del Administrador y con la aprobación del Comité de Inversión, dichos montos podrán ser reinvertidos conforme a lo previsto en la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso.

Distribución de Utilidades y Pérdidas para efectos de Cuenta de Capital. Únicamente en relación con asuntos de impuesto sobre la renta en los Estados Unidos de América, y únicamente en la medida en la que resulte aplicable a cualquier Persona que sea un contribuyente en los Estados Unidos de América, las Utilidades y Pérdidas deberán ser distribuidas de conformidad con las disposiciones del Anexo "J" del Contrato de Fideicomiso.

Asuntos Fiscales en los Estados Unidos de América. Únicamente en relación con asuntos de impuesto sobre la renta en los Estados Unidos de América, y sólo en la medida en la que resulte aplicable a cualquier Persona que sea un contribuyente en los Estados Unidos de América, el Fideicomiso deberá cumplir con las disposiciones del Anexo "K" con respecto a todos los asuntos fiscales en los Estados Unidos de América.

En caso de ser aplicables las obligaciones que deriven del *Foreign Account Tax Compliance Act* ("FATCA") al Contrato de Fideicomiso, dichas obligaciones serán a cargo del Fideicomiso, para lo cual el Comité de Inversión podrá designar a un asesor externo para que le preste servicios de asesoría, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en relación con dichas obligaciones. El Fiduciario, con la previa instrucción del Comité de Inversión, deberá otorgar un poder especial a la Persona que el mismo le designe y con las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquier actos necesarios para el cumplimiento de dichas obligaciones, en el entendido, que el Fiduciario no será responsable de los actos que sean llevados a cabo por dicho apoderado.

El Fiduciario, el Administrador y el Asesor estarán obligados a proporcionar toda la documentación y/o información, que les sea solicitada por los asesores externos para efectos de FATCA.

Las partes acuerdan que todos los gastos, derechos, impuestos, comisiones, honorarios y cualesquiera otras erogaciones, que en su caso se generen de conformidad con la Cláusula 15.4 del Contrato de Fideicomiso, serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en caso de no existir recursos o ser insuficientes se liquidaran directamente por los fideicomitentes.

Ingreso Calificado. El Administrador deberá utilizar esfuerzos comercialmente razonables para que, respecto de todos los ejercicios fiscales del Fideicomiso, al menos 90% (noventa por ciento) del ingreso bruto derivado del Fideicomiso califique como “ingreso calificado” conforme a la Sección 7704(d) del Código.

Liberación al Fiduciario. Los Fideicomisarios en Segundo Lugar en ese acto se obligan a liberar al Fiduciario de toda responsabilidad por las actuaciones del Contador del Fideicomiso previstas en los párrafos anteriores, obligándose a indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario (a) de cualquier incumplimiento y/o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales del Fideicomiso presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, retenciones y declaraciones de impuestos, pagos de contribuciones, impuestos, derechos, mejoras, accesorios, actualizaciones o cualquier carga tributaria federal, estatal y local; (b) por errores u omisiones respecto de cualquier trámite ante las autoridades fiscales y demás autoridades competentes; y (c) de cualquier controversia judicial o extrajudicial, criterios y resoluciones desfavorables emitidos por las autoridades competentes, actos administrativos, procedimientos administrativos y demás que llegaran a suscitarse con motivo del incumplimiento o cumplimiento incorrecto de las obligaciones fiscales del Fideicomiso presentes o futuras que surjan durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. Las partes en ese acto convinieron que el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario en caso de existir alguna contingencia fiscal para el Fiduciario derivada de la operación del Contrato de Fideicomiso o los demás Documentos de la Operación. Asimismo, las partes convienen que el Fiduciario deberá hacer frente a las obligaciones fiscales del Fideicomiso derivadas del Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido, que en caso de no existir fondos suficientes (tomando en consideración Llamadas de Capital permitidas por Contrato de Fideicomiso para incrementar el Patrimonio del Fideicomiso) en el Patrimonio del Fideicomiso para que el Fiduciario haga frente a dichas obligaciones fiscales, los Fideicomisarios en Segundo Lugar deberán pagar y aportar al Fideicomiso los montos necesarios para cumplir con dichas obligaciones. En ese acto, los Fideicomisarios en Segundo Lugar autorizaron al Fiduciario a revelar la información que requieran a las autoridades fiscales o en cumplimiento a las obligaciones fiscales.

Remoción y Sustitución del Administrador y del Asesor; Diferencias Irreconciliables

Remoción del Administrador con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores con derecho a voto (otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador; en el entendido, que para dichos efectos, si la Fecha de Remoción del Administrador ocurre durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Bruto Destinado a Inversiones a dicha Fecha de Remoción del Administrador, y si la Fecha de Remoción del Administrador ocurre una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido a dicha Fecha de Remoción del Administrador; y en el entendido, además, que en caso de que (i) el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) el Asesor sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso por los Tenedores en

la misma Asamblea de Tenedores que resolvió la remoción del Administrador con causa, entonces en la Fecha de Remoción del Administrador, el Administrador pagará directamente al Asesor el 40% (cuarenta por ciento) del monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas, durante el Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, y una vez concluido dicho Periodo de Inversión, sobre el Monto Neto Invertido a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, en el entendido, además, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de que haya ocurrido cualquiera de los Eventos de Remoción del Administrador de los descritos en los incisos (i), (ii), (iv), (v), (vi) (vii), (viii), (ix) y (x) de la definición de “Evento de Remoción del Administrador” del Apéndice “A” del Contrato de Fideicomiso, si se determina por un tribunal competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable que dicho supuesto “Evento de Remoción del Administrador” no tuvo lugar, el Fiduciario deberá llevar a cabo los siguientes pagos:

(i) al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, el 60% (sesenta por ciento) del monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas, durante el Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, y una vez concluido dicho Periodo de Inversión, sobre el Monto Neto Invertido a partir de la Fecha de Remoción del Administrador;

(ii) a Finsa, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones más los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a la fecha de cálculo respectiva fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. Consistente con lo previsto en la Cláusula Tercera del Contrato de Asesoría, el monto referido en este párrafo quedará en beneficio exclusivo del Administrador; y

(iii) al Administrador, únicamente en caso de que el Asesor haya sido removido sin causa conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso como consecuencia de la remoción del Administrador con causa, el monto que haya sido pagado por el Administrador al Asesor conforme al inciso (a) de la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso.

(b) Opciones de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador con causa conforme a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso deberá instruir al Fiduciario, quien, en seguimiento a las instrucciones que otorgue dicha Asamblea de Tenedores, deberá:

(i) Adquisición de Participación de Finsa. En la Fecha de Remoción del Administrador, adquirir los derechos fideicomisarios de Finsa y del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso mediante el pago a Finsa, de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Adquisición en la Fecha de Remoción del Administrador, por (2) el Porcentaje de Participación de Finsa; en el entendido, que en dicho caso, (x) dicho pago deberá ser fondeado únicamente por los Tenedores, (y) todas las distribuciones que Finsa o el Administrador tengan derecho a recibir conforme al Contrato de Fideicomiso serán distribuidas a partir de la Fecha de Remoción del Administrador a los Tenedores, con excepción de la Distribución por Desempeño que le corresponda a Finsa conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de

Fideicomiso, y (z) a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, Finsa perderá el derecho a recibir la Distribución por Desempeño que le corresponda a Finsa conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que lo anterior no incrementará los montos de la Distribución por Desempeño que Walton Street tenga derecho a recibir conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; o

(ii) Desinversión Programada. Iniciar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Obligación de Co-Invertir. A partir de la Fecha de Remoción del Administrador, la obligación de Finsa de co-invertir con los Tenedores y con Walton Street conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

(d) Contrato de Co-Inversión y Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo, y el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado; en el entendido, que el administrador sustituto celebrará con Walton Street, un contrato de co-inversión según sea requerido de conformidad con la Sección 9.01 del Contrato de Co-Inversión.

(e) Asesor. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva la remoción del Administrador con causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, en esa misma asamblea podrá determinar si se remueve o no al Asesor sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

(f) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores con derecho a voto (en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. El Fiduciario pagará al Administrador removido en la Fecha de Remoción del Administrador (i) todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, y (ii) el monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas, durante el Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, y una vez concluido dicho Periodo de Inversión, sobre el Monto Neto Invertido a partir de la Fecha de Remoción del Administrador; en el entendido, que en caso de que (x) el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Asesor no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso en la misma Asamblea de Tenedores en la que se haya resuelto la remoción del Administrador, y (z) el Asesor haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de asesoría en términos sustancialmente similares al Contrato de Asesoría celebrado entre el Asesor y el Administrador que prevea el pago al Asesor del 40% (cuarenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, el Fiduciario pagará al Administrador removido en la Fecha de Remoción del Administrador *en lugar* de los montos a que se hace referencia en el numeral (ii) anterior, el 60% (sesenta por ciento) de dichos montos. Consistente con lo previsto en la Cláusula Tercera del Contrato de Asesoría, este último monto quedará en beneficio exclusivo del Administrador. Si la Fecha de Remoción del Administrador ocurre durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Bruto

Destinado a Inversiones a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, y si la Fecha de Remoción del Administrador ocurre una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, en el entendido, además, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido.

(b) Adquisición de Participación de Finsa. Finsa tendrá el derecho, mas no la obligación, de instruir al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que, en la Fecha de Remoción del Administrador, adquiera los derechos fideicomisarios de Finsa y del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso mediante el pago a Finsa de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Adquisición en la Fecha de Remoción del Administrador, por (2) el Porcentaje de Participación de Finsa; en el entendido, que en dicho caso, (x) dicho pago deberá ser fondeado únicamente por los Tenedores, (y) todas las distribuciones que Finsa o el Administrador tengan derecho a recibir conforme al Contrato de Fideicomiso serán distribuidas a partir de la Fecha de Remoción del Administrador a los Tenedores, con excepción de la Distribución por Desempeño que le corresponda a Finsa conforme a el inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) sujeto a lo establecido en el inciso (c) siguiente, a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, Finsa perderá el derecho a recibir la Distribución por Desempeño que le corresponda a Finsa conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que lo anterior no incrementará los montos de la Distribución por Desempeño que Walton Street tenga derecho a recibir conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, en caso de que Finsa decida no ejercer el derecho previsto en el presente inciso (b), a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, Finsa perderá todos sus derechos bajo el Contrato de Fideicomiso (sujeto al pago previsto en el inciso (c) siguiente) salvo por su derecho a recibir distribuciones conforme al inciso (b)(iii) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Distribuciones por Desempeño. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar a Finsa (o a cualquier Afiliada de Finsa), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones más los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a la fecha de cálculo respectiva fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Obligación de Co-Invertir. A partir de la Fecha de Remoción del Administrador, la obligación de Finsa de co-invertir con los Tenedores y con Walton Street conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.2 y en el inciso (c) de la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso, en su caso, se dará por terminada, excepto si Finsa elige no instruir al Fiduciario a adquirir la participación de Finsa en el Fideicomiso de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, y Finsa elija continuar cumpliendo con sus obligaciones de co-invertir con los Tenedores y con Walton Street conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.2 y en el inciso (c) de la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso, en su caso, del Contrato de Fideicomiso, misma que deberá ser ejercida mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, al Representante Común y a Walton Street (la "Opción de Fondeo de Finsa"); en el entendido, que el administrador sustituto podrá co-invertir con el Fideicomiso, según sea resuelto en la misma Asamblea de Tenedores que designe a dicho administrador sustituto, en cuyo caso deberá celebrar un contrato de co-inversión con el Fiduciario en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión y el cual no podrá contener términos y condiciones que contravengan las Cláusulas que Sobreviven del Asesor (según dicho término se define en el Contrato de Co-Inversión).

(e) Contrato de Co-Inversión y Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo y las cláusulas relevantes de la Sección 9.01 del Contrato de Co-Inversión serán aplicables.

(f) Asesor. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva la remoción del Administrador sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, en esa misma asamblea podrá determinar si se remueve o no al Asesor sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

Remoción del Asesor sin Causa. En caso de que la Asamblea de Tenedores decreta la remoción con o sin causa del Administrador conforme a las Cláusulas 16.1 o 16.2 del Contrato de Fideicomiso respectivamente, la Asamblea de Tenedores podrá a su vez instruir al Asesor que permanezca en funciones y funja como asesor respecto del administrador sustituto que sea designado por dicha Asamblea de Tenedores, o remover al Asesor sin causa en la misma Asamblea de Tenedores, en cada caso, sujeto a lo siguiente:

(a) Permanencia del Asesor. En caso de que la Asamblea de Tenedores en la cual se resolvió la remoción del Administrador instruya al Asesor para que permanezca en funciones, el Asesor, de buena fe, deberá presentar una propuesta a la Asamblea de Tenedores de un administrador sustituto. El Asesor únicamente estará obligado a continuar prestando sus servicios si cualquier administrador sustituto que designe la Asamblea de Tenedores ha sido propuesto por el Asesor o es aprobado previamente por el Asesor por escrito, cuya aprobación no podrá ser negada sin causa justificada. En este caso, el Asesor deberá celebrar con dicho administrador sustituto un contrato de asesoría en términos sustancialmente similares al Contrato de Asesoría celebrado entre el Asesor y el Administrador según se establece en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Asesor no apruebe a un administrador sustituto, el Asesor deberá notificar dicha circunstancia a la Asamblea de Tenedores de inmediato, y la Asamblea de Tenedores tendrá la opción por 2 (dos) ocasiones de presentar a un administrador sustituto diverso al Asesor dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a que reciba la negativa del Asesor. En caso de que el Asesor no apruebe al administrador sustituto en los términos de la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, el Asesor podrá llevar a cabo el procedimiento establecido en el inciso (b) siguiente.

(b) Remoción del Asesor. El Asesor podrá ser removido sin causa por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de que el Asesor sea removido por los Tenedores, o que el Asesor no apruebe al administrador sustituto designado por la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior, Walton Street tendrá derecho a lo siguiente:

(i) Distribuciones por Desempeño. Al momento en el que surta efectos la remoción del Asesor, el Fiduciario pagará a Walton Street, como fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas Desinversiones más los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a la fecha de cálculo respectiva fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Adquisición de Participación de Walton Street. Walton Street tendrá el derecho, mas no la obligación, de instruir al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que, al momento en el que surta efectos la remoción del Asesor, adquiera los derechos fideicomisarios de Walton Street bajo el Contrato de Fideicomiso mediante el pago a Walton Street de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Adquisición en la Fecha de Remoción del Administrador, por (2) el Porcentaje de Participación de Walton Street; en el entendido, que en dicho caso, (x) dicho pago deberá ser fondeado únicamente por los Tenedores, (y) todas las distribuciones que Walton Street tenga derecho a recibir conforme al Contrato de Fideicomiso serán distribuidas a partir de la Fecha de Remoción del Administrador a los Tenedores, con excepción de la Distribución por Desempeño que le corresponda a Walton Street conforme a el inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) sujeto a lo establecido en el numeral (i) anterior, a partir de la fecha en que surta efectos la remoción del Asesor, Walton Street perderá el derecho a recibir la Distribución

por Desempeño que le corresponda a Walton Street conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que lo anterior no incrementará los montos de la Distribución por Desempeño que Finsa tenga derecho a recibir conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, en caso de que Walton Street decida no ejercer el derecho previsto en el presente numeral (ii), a partir de la fecha en que surta efectos la remoción del Asesor, Walton Street perderá todos sus derechos bajo el Contrato de Fideicomiso (sujeto al pago previsto en el numeral (ii) anterior) salvo por su derecho a recibir distribuciones conforme al inciso (b)(ii) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Obligación de Co-Invertir. Una vez que surta efectos la remoción del Asesor, la obligación de Walton Street de co-invertir con los Tenedores y con Finsa conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada, excepto si el Asesor elige no instruir al Fiduciario a adquirir la participación del Asesor en el Fideicomiso de conformidad con el inciso (b)(ii) de la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso y Walton Street elija continuar cumpliendo con sus obligaciones de co-invertir con los Tenedores y con Finsa conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso, misma que deberá ser ejercida mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, al Representante Común y a Finsa (la “Opción de Fondeo de Walton Street”).

(d) Contrato de Co-Inversión y Comité de Inversión. En caso de que el Asesor sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Asesor dejarán de formar parte del mismo y las cláusulas relevantes de la Sección 9.01 del Contrato de Co-Inversión serán aplicables.

(e) Obligación de Co-Invertir de Finsa. Una vez que surta efectos la remoción del Asesor, la obligación de Walton Street de co-invertir con los Tenedores y con Finsa conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso será asumida por Finsa, excepto si Walton Street elige ejercer la Opción de Fondeo de Walton Street de conformidad con la Cláusula 16.3(c) del Contrato de Fideicomiso.

(f) Comisión por Administración. En caso de que el Asesor sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá el derecho de recibir la totalidad de la Comisión por Administración.

Remoción del Asesor con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores con derecho a voto (otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), podrá remover y reemplazar al Asesor en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Asesor, sujeto a lo siguiente:

(a) Opciones de la Asamblea de Tenedores. A opción de la Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Asesor con causa conforme a la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso, y en seguimiento a las instrucciones que otorgue dicha Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá:

(i) Adquisición de Participación de Walton Street. Al momento en el que surta efectos la remoción del Asesor, adquirir los derechos fideicomisarios de Walton Street bajo el Contrato de Fideicomiso mediante el pago a Walton Street de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Adquisición en la fecha en la que surta efectos la remoción del Asesor, por (2) el Porcentaje de Participación de Walton Street; en el entendido, que en dicho caso, (x) dicho pago deberá ser fondeado únicamente por los Tenedores, (y) todas las distribuciones que Walton Street tenga derecho a recibir conforme al Contrato de Fideicomiso serán distribuidas a partir de la fecha en la que surta efectos la remoción del Asesor a los Tenedores, con excepción de la Distribución por Desempeño que le corresponda a Walton Street conforme a el inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) a partir de la fecha en la que surta efectos la remoción del Asesor, Walton Street perderá el derecho a recibir la Distribución por Desempeño que le corresponda a Walton Street conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que lo anterior no incrementará los montos de la Distribución por Desempeño que Finsa tenga derecho a recibir conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; o

- (ii) Desinversión Programada. Iniciar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.
- (b) Terminación del Contrato de Asesoría. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Contrato de Asesoría se dará por terminado de manera automática, y el Asesor perderá el derecho a recibir del Administrador la contraprestación pactada en la Cláusula Tercera de dicho Contrato de Asesoría.
- (c) Administrador. En caso de que el Asesor sea removido con causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso y el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso en la misma Asamblea de Tenedores que resolvió la remoción del Asesor con causa, en el entendido, que en caso de que (i) el Asesor sea removido con causa conforme a la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso como consecuencia de la remoción del Asesor con causa, entonces en la Fecha de Remoción del Administrador, el Asesor pagará directamente al Administrador el 60% (sesenta por ciento) del monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Programada de Desinversión, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas, durante el Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, y una vez concluido dicho Periodo de Inversión, sobre el Monto Neto Invertido a partir de la Fecha de Remoción del Administrador.
- (d) Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Asesor sea consecuencia de que haya ocurrido cualquiera de los Eventos de Remoción del Asesor de los descritos en los incisos (i), (iii), (iv) (v) (vi), (vii), (ix) y (x), de la definición de “Evento de Remoción del Asesor” del Apéndice “A” del Contrato de Fideicomiso, si se determina por un tribunal competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable, que dicho supuesto “Evento de Remoción del Asesor” no tuvo lugar, el Fiduciario deberá llevar a cabo los siguientes pagos:
- (i) pagar directamente al Asesor un monto equivalente al 40% (cuarenta por ciento) de lo que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la fecha en que surta efectos dicha remoción hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas, durante el Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, y una vez concluido dicho Periodo de Inversión, sobre el Monto Neto Invertido a partir de la Fecha de Remoción del Administrador;
- (ii) a Walton Street, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones más los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a la fecha de cálculo respectiva fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y
- (iii) al Asesor, únicamente en caso de que el Administrador haya sido removido sin causa conforme a la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso como consecuencia de la remoción del Asesor con causa, el monto que haya sido pagado por el Asesor al Administrador conforme al inciso (c) de la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso.
- (e) Comité de Inversión. En caso de que el Asesor sea removido con causa conforme a la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de Inversión designados por el Asesor dejarán de ser parte del mismo y el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado.

(f) Obligación de Co-Invertir de Finsa. Una vez que surta efectos la remoción del Asesor conforme a la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso, la obligación de Walton Street de co-invertir con los Tenedores y con Finsa conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso será asumida por Finsa.

(g) Comisión por Administración. En caso de que el Asesor sea removido con causa conforme a la Cláusula 16.4 del Contrato de Fideicomiso, el Administrador tendrá el derecho de recibir la totalidad de la Comisión por Administración.

Diferencias Irreconciliables. En caso de que cualquiera del Asesor o el Administrador entreguen al Representante Común una notificación por escrito en virtud de la cual señalen que han surgido diferencias irreconciliables de importancia entre el Asesor y el Administrador con respecto del Fideicomiso, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores la cual deberá elegir una de las siguientes tres opciones:

(a) Desinversión Programada. Iniciar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en este caso, el proceso al que se refiere dicha Cláusula será liderado por un Valuador Inmobiliario o un banco de inversión aprobado únicamente por los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por los Tenedores.

(b) Propuesta de Finsa. Resolver la diferencia irreconciliable con base en la propuesta presentada por Finsa.

(c) Propuesta de Walton Street. Resolver la diferencia irreconciliable con base en la propuesta presentada por Walton Street.

Efectos de la Remoción del Asesor. En caso de que el Asesor haya sido removido y sus derechos fideicomisarios en el Fideicomiso hayan sido adquiridos por el Fiduciario conforme a lo establecido en las Cláusulas 16.3 y 16.4 del Contrato de Fideicomiso:

(a) la Comisión por Administración en ningún momento será superior a la establecida en el Contrato de Fideicomiso, no obstante que el Administrador (o un administrador sustituto) acuerden con los Tenedores una Comisión por Administración distinta en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en cualquier caso la Comisión por Administración se mantendrá para beneficio del Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, consistente con lo previsto en la Cláusula Tercera del Contrato de Asesoría; y

(b) el Comité de Inversión desaparecerá, el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado, y todas sus facultades serán asumidas por el Comité Técnico.

Cumplimiento de las Obligaciones de Pago del Fideicomiso Todas las obligaciones de pago asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 6.04 del Contrato de Co-Inversión y las Cláusulas 16.1, 16.2, 16.3, 16.4 y 17.1 del Contrato de Fideicomiso, serán pagadas de conformidad con lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso con anterioridad al pago de Distribuciones; en el entendido que, en caso de no existir suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso en cualquier Distribución, el Fiduciario llevará a cabo dichos pagos en cualquier momento en que se cuente con recursos en las Cuentas del Fideicomiso, no obstante no sea una Fecha de Distribución. Asimismo, el Administrador (con la previa aprobación del Comité de Inversión) podrá instruir al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, incurra en deuda conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, o realice Llamadas de Capital, para pagar dichas obligaciones.

Valor del Vehículo de Inversión. Para efectos de lo previsto en las Cláusulas 16.1(a) segundo párrafo, 16.1(b)(i), 16.2(b), 16.2(c), 16.3(b)(i), 16.3(b)(ii), 16.4(a)(i) y 17.1 del Contrato de Fideicomiso y la Cláusula 4.4 del Contrato de Administración, el Valor del Vehículo de Inversión se determinará con base al promedio de 2 (dos) avalúos elaborados por 2 (dos) Valuadores Inmobiliarios; en el entendido, que en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos mayor al 10% (diez por ciento), el valor de mercado será

determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; en el entendido, además que si dicho avalúo no está dentro del rango de los dos primeros avalúos, el precio de compra será el promedio de los tres avalúos.

Obligaciones del Administrador posteriores a que la Asamblea de Tenedores resuelva su remoción. Para efectos de lo previsto en las Cláusulas 16.1 y 16.2 del Contrato de Fideicomiso, desde la fecha en que la Asamblea de Tenedores resuelva la remoción y remplazo del Administrador conforme a la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, el Administrador continuará desempeñándose en su cargo en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que el Fiduciario no podrá llevar a cabo nuevas Inversiones (con excepción de Inversiones que el Fideicomiso esté obligado a realizar en ese momento para pagar Gastos Continuos y aquellas Inversiones que hayan sido aprobadas con anterioridad por el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores o que cuyos montos hayan sido reservados o comprometidos, según corresponda), salvo mediante la aprobación previa del Comité Técnico, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

Desacuerdos; Desinversiones

(a) Diferencias entre el Comité de Inversión y el Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, en caso de que (I) el Comité de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el Comité Técnico, y el Comité Técnico desaprobe dicha decisión en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro del Comité Técnico designado por el Administrador que no sea Miembro Independiente; en el entendido, que en caso de que las condiciones de las decisiones que se hayan adoptado en el Comité de Inversión hayan cambiado de manera significativa entre la aprobación del Comité de Inversión y la fecha de presentación de la decisión respectiva ante el Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador deberán abstenerse de votar, y la decisión respectiva deberá ser nuevamente sometida a la consideración del Comité de Inversión por el Administrador; o (II) el comité de inversión de algún Vehículo de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión, y el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión desaprobe dicha decisión en una sesión en la que los miembros de dicho comité técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro de dicho comité técnico designado por el Administrador que no sea miembro independiente de dicho comité técnico; en el entendido, que en caso de que las condiciones de las decisiones que se hayan adoptado en el comité de inversión del Vehículo de Inversión respectivo hayan cambiado de manera significativa entre la aprobación de dicho comité de inversión y la fecha de presentación de la decisión respectiva ante el comité técnico del Vehículo de Inversión respectivo, los miembros del comité técnico designados por el Administrador deberán abstenerse de votar, y la decisión respectiva deberá ser nuevamente sometida a la consideración del comité de inversión del Vehículo de Inversión respectivo por el Administrador; Walton Street tendrá la opción de instruir a Finsa que adquiera los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente inciso (a). En caso de que Walton Street decida ejercer dicha opción, Finsa tendrá la obligación, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que Walton Street le entregue una instrucción por escrito (cuya instrucción deberá ser entregada a más tardar dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a partir de la fecha en que se presente dicha desaprobación, de adquirir los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso, mediante el pago a Walton Street de (i) una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el 120% (ciento veinte por ciento) del Valor de Adquisición el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión), por (2) el Porcentaje de Participación de Walton Street, (ii) un monto equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado respecto de Walton Street, como fideicomisario en segundo lugar, conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del

Contrato de Fideicomiso, si se considerara que la cascada de Distribuciones contemplada en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso se corriera considerando para el cálculo (x) los montos generados por todas las Inversiones y los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso en la fecha de cálculo respectiva, distribuidos entre cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, así como a los Fideicomisarios en Segundo Lugar a dicha fecha, (y) el monto invertido en dichas Inversiones, y (z) el monto que se hubiere obtenido si dichas Inversiones se hubieren desinvertido en dicha fecha al Valor del Vehículo de Inversión de los Vehículos de Inversión respectivos el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión); y (iii) el monto de cualesquiera Créditos en Incumplimiento debidos por Finsa a Walton Street conforme al Contrato de Co-Inversión. Una vez que Finsa haya adquirido los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso conforme a lo establecido en el presente inciso (a), Walton Street dejará de recibir Distribuciones por Desempeño conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y la totalidad de las Distribuciones por Desempeño serán pagadas a Finsa.

(b) Diferencia entre los miembros del Comité de Inversión para una Desinversión. En caso de que, durante el periodo de 5 (cinco) años contado a partir de la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Desinversión no fuere aprobada por la mayoría de los miembros del Comité de Inversión, dicha Desinversión no se llevará a cabo por el Fideicomiso; en el entendido, que los miembros del Comité de Inversión deberán notificar dicha desaprobación a los miembros del Comité Técnico en la fecha de la misma; y en el entendido, además, que si a partir del primer día del sexto año contado a partir de la Fecha de Emisión Inicial, los miembros del Comité de Inversión nombrados por Walton Street votan a favor de una Desinversión y los miembros nombrados por Finsa votan en contra, Walton Street tendrá la opción de instruir a Finsa para que adquiera los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente inciso (b). En caso de que Walton Street decida ejercer dicha opción, Finsa tendrá la obligación, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que Walton Street le entregue una instrucción por escrito (cuya instrucción deberá ser entregada a más tardar dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a partir de la fecha en que se presente el desacuerdo respectivo), de adquirir los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso, mediante el pago a Walton Street de (1) una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (y) el 120% (ciento veinte por ciento) del Valor de Adquisición el cual se determinará, respecto de las Inversiones propuestas para Desinversión, con base en el precio de Desinversión propuesto y/o aprobado por Walton Street al momento de presentarse al Comité de Inversión, y respecto del resto de las Inversiones, conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso, por (2) el Porcentaje de Participación de Walton Street; (2) un monto equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado respecto de Walton Street, como fideicomisario en segundo lugar, conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, si se considerara que la cascada de Distribuciones contemplada en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso se corriera considerando para el cálculo (x) los montos generados por todas las Inversiones y los demás montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso en la fecha de cálculo respectiva, distribuidos entre cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, así como a los Fideicomisarios en Segundo Lugar a dicha fecha, (y) el monto invertido en dichas Inversiones, y (z) el monto que se hubiere obtenido si dichas Inversiones se hubieren desinvertido en dicha fecha al Valor del Vehículo de Inversión de los Vehículos de Inversión el cual se determinará, respecto de las Inversiones propuestas para Desinversión, con base en el precio de Desinversión propuesto y/o aprobado por Walton Street al momento de presentarse al Comité de Inversión, y respecto del resto de las Inversiones, conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso; y (3) el monto de cualesquiera Créditos en Incumplimiento debidos por Finsa a Walton Street conforme al Contrato de Co-Inversión.

(c) Opción del Fideicomiso. El Administrador tendrá la obligación de informar al Comité Técnico en caso de cualquier desacuerdo de conformidad con los incisos (a) y (b) anteriores. En dichos casos y sujeto al inciso (d) siguiente, el Fideicomiso tendrá la opción, la cual únicamente podrá ser ejercida conforme a las instrucciones previas del Comité Técnico que sean otorgadas en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, para adquirir un porcentaje del interés de Walton Street en el Fideicomiso, pro rata con Finsa. Para dichos efectos, el

Fideicomiso deberá pagar a Walton Street, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, su parte proporcional de los montos descritos en los incisos (a) o (b) anteriores. Para dichos efectos, el Comité Técnico tendrá un plazo de 15 (quince) días a partir de la fecha en la que dicha Desinversión haya sido desaprobada para ejercer la opción a la que se refiere el presente inciso (c). En caso de que el Fideicomiso ejerza la opción prevista en este inciso, Finsa quedará liberado de la obligación de pago en favor de Walton Street, respecto del porcentaje de participación de Walton Street que adquiera o se obligue a adquirir el Fideicomiso.

(d) Cumplimiento de las Obligaciones de Pago. En caso de que Finsa no cumpla con sus obligaciones de pago establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores dentro de los plazos ahí establecidos, el Fiduciario estará obligado a utilizar todas las Distribuciones que le correspondan a Finsa, como fideicomisario en segundo lugar, conforme al inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, así como todos los montos distribuibles a Finsa en caso de remoción del Administrador o del Asesor, con o sin causa, conforme a la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso, para pagar a Walton Street, según sea el caso, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que le sean debidos por Finsa conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad. Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que los Vehículos de Inversión deberán prever que todas las distribuciones a las que tenga derecho Finsa conforme a dichos Vehículos de Inversión deberán ser utilizadas para pagar a Walton Street, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que les sean debidos por Finsa, conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad.

(a) Desinversiones Periódicas; Notificación de Evento de Desinversión. Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que se podrán realizar desinversiones parciales o totales en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso siempre que se cuente con las aprobaciones requeridas del Comité de Inversión y el Comité Técnico; en el entendido, además, que dichas Desinversiones estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Co-Inversión. El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Evento de Desinversión a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Evento de Desinversión.

(b) Derecho a Presentar una Oferta. En caso de que Walton Street (o cualquiera de los miembros del Comité de Inversión nombrados por Walton Street) someta a la consideración del Comité de Inversión una o varias posibles Desinversiones, el Administrador tendrá el derecho (pero no la obligación) de hacer una oferta, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, según sea el caso, para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión objeto de dichas Desinversiones propuestas. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, presente una oferta para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión objeto de las Desinversiones propuestas, se iniciará un proceso para llevar a cabo dichas Desinversiones conforme a los numerales (ii) y (iv) de la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de que se lleve a cabo alguna adquisición de conformidad con este inciso dicha adquisición será considerada como Operación con Partes Relacionadas.

Proceso de Desinversión. El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (a) cuando ocurra un Evento de Desinversión y así lo instruya el Administrador al Fiduciario por escrito (con la aprobación previa del Comité de Inversión), (b) cuando así lo instruya el Administrador al Fiduciario por escrito (con la aprobación previa del Comité de Inversión) en cualquier momento a partir de que haya concluido el Periodo de Inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, (c) cuando ocurra un Evento de Remoción del Administrador y así lo instruya la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, y (d) cuando el Asesor o el Administrador entreguen al Representante Común una notificación por escrito en virtud de la cual señalen que han surgido diferencias irreconciliables de importancia entre el Asesor y el Administrador con respecto del Fideicomiso

conforme a lo establecido en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso. En cualquiera de dichos supuestos, el Fiduciario deberá llevar a cabo la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el siguiente procedimiento:

(i) Derecho a Presentar una Oferta. Durante el periodo de 30 (treinta) días siguientes a la fecha en que se actualice un caso de desinversión conforme a lo previsto en el párrafo anterior, el Administrador tendrá el derecho (pero no la obligación) de hacer una oferta, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, según sea el caso, para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean objeto de la Desinversión respectiva.

(ii) Oferta del Administrador. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, haya presentado una oferta para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión objeto de la Desinversión respectiva según se establece en el numeral (i) anterior, el Asesor, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, junto con un tercero especialista que sea contratado por el Fideicomiso con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, llevarán a cabo un proceso de subasta de dichos inmuebles o de los derechos fideicomisarios respectivos de la manera que estimen conveniente para tratar de maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha Desinversión; en el entendido, que el precio de venta de dichos inmuebles o derechos fideicomisarios objeto de la Desinversión respectiva, en dicha subasta, deberá ser como mínimo un 3% (tres por ciento) mayor al precio ofrecido por Finsa conforme al numeral (i) anterior.

(iii) Subasta Libre. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, no haya presentado una oferta por los inmuebles o derechos fideicomisarios objeto de la Desinversión respectiva, según se establece en el numeral (i) anterior, el Comité de Inversión llevará a cabo el proceso de subasta de dichos inmuebles o derechos fideicomisarios objeto de la Desinversión respectiva de la manera que estime conveniente para tratar de maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha desinversión.

(iv) Aprobación de Ventas. Una vez que se hayan llevado a cabo los procesos de subasta a los que se refieren los incisos (ii) y (iii) anteriores, los inmuebles o los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión objeto de la Desinversión respectiva se venderán al mejor postor con la aprobación previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico (en este último caso, en caso de que la subasta se haya llevado a cabo conforme al numeral (ii) anterior debido a que haya mediado una oferta por parte del Administrador o de sus subsidiarias o Afiliadas, con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto). En cualquier caso, las disposiciones relacionadas con desacuerdos en las Desinversiones del Patrimonio del Fideicomiso contenidas en la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso resultarán aplicables en todos sus aspectos. Los Miembros Independientes del Comité Técnico podrán solicitar al Valuador Inmobiliario una valuación de las propiedades con el fin de tomar las decisiones referentes al presente inciso (iv).

(v) Desinversión Total o Parcial. El Patrimonio del Fideicomiso podrá ser desinvertido conforme a los numerales (i) a (iv) anteriores en su totalidad o en Desinversiones parciales.

(vi) Distribuciones. Una vez llevada a cabo la desinversión total del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso, todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso serán utilizadas para (1) repagar todas las deudas del Fideicomiso, y, posteriormente (2) hacer Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que cualesquier Distribuciones derivadas de la venta total de activos podrán ser pagadas con valores inscritos en el RNV, según lo determine el Administrador (con la aprobación previa del Comité de Inversión y la Asamblea de Tenedores).

Terminación.

Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que (a) todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Contrato de Fideicomiso, (b) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, (c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (d) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador (con la aprobación previa del Comité de Inversión); en el entendido, que el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador y a Walton Street conforme a los Documentos de la Emisión hayan sido pagados en su totalidad). En la fecha en que se cumplan los supuestos descritos en los incisos (a), (b), (c) y (d) anteriores, el Contrato de Fideicomiso terminará.

Plazo Límite. El plazo del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo señalado en el inciso III del artículo 394 de la LGTOC.

Confidencialidad. El Fiduciario y el Representante Común por medio del Contrato de Fideicomiso convinieron, y cualquier Tenedor mediante la adquisición de cualquier Certificado Bursátil se considerará que conviene, y cualquier miembro del Comité Técnico por medio de la aceptación de su encargo se considerará que conviene, en mantener confidencial y no revelar 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 se esté considerando o haya considerado realizar una Inversión o respecto de cualquier Afiliada de dichas personas morales; 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 Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso; (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 o con sus obligaciones, o en ejercicio de sus funciones, conforme a los Documentos de la Emisión; (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 Fideicomiso, y (vi) pueda ser requerida en relación con una auditoría realizada por cualquier Autoridad Gubernamental. A partir de la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá celebrar convenios de confidencialidad con cada uno de los Tenedores, el Valuador Independiente, los Valuadores Inmobiliarios, el Contador del Fideicomiso, el Auditor Externo y con cualquier proveedor de bienes o servicios que contengan obligaciones de confidencialidad de conformidad con lo establecido en la Cláusula 19.3 del Contrato de Fideicomiso o cualesquiera otros convenios de confidencialidad.

Indemnización

Ausencia de Responsabilidad.

(a) En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ni el Administrador, ni el Asesor, ni Finsa, ni los Vehículos Walton Street, ni cualquier director, funcionario, administrador, accionista, socio, miembro o empleado, representante, agente o asesor legal de cualquiera de ellos, ni los miembros del Comité Técnico, ni los miembros del Comité de Inversión (cada uno una “Personas Exculpada”) será responsable ante el Fideicomiso por (i) cualquier acción u omisión llevada a cabo, o que no sea llevada a cabo, por dicha Persona Exculpada, o por cualquier pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad derivada de dicha acción u omisión, salvo que dicha pérdida, reclamación, costo, daño, perjuicio o responsabilidad resulte de la Negligencia Grave, dolo o mala fe de la Persona Exculpada, (ii) cualquier obligación fiscal impuesta al Fideicomiso, o (iii) cualesquiera pérdidas derivadas de la negligencia, dolo o mala fe del Fiduciario o de cualquier agente o delegado fiduciario del Fiduciario. Sin limitar la generalidad de lo anterior, cada Persona Exculpada estará, en el cumplimiento de sus obligaciones, completamente protegida si se basa en los registros del Fideicomiso y/o en la información, opiniones, reportes o declaraciones que sean preparados por profesionales, expertos u otros terceros que hayan sido seleccionados de manera razonable por el Fideicomiso, el Administrador o sus Afiliadas. En la medida más amplia permitida por ley aplicable, ningún miembro del

Comité de Inversión (i) tendrá un deber de lealtad o cualquier otra obligación con respecto de cualquier otro miembro del Comité de Inversión, del Comité de Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores, o (ii) será responsable frente a otros miembros del Comité de Inversión, del Comité Técnico, del Fideicomiso o de los Tenedores por daños o por cualquier otra razón.

(b) El Fiduciario será responsable ante las partes y/o ante cualquier tercero, única y exclusivamente hasta por las cantidades del Patrimonio del Fideicomiso, sin tener responsabilidad personal alguna en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para el cumplimiento de las obligaciones de las partes de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

(c) El Fiduciario no será responsable de las acciones, hechos u omisiones de Finsa, del Administrador, del Asesor, del Contador del Fideicomiso, del Representante Común, del Comité Técnico, del Comité de Inversión o de terceras personas que actúen conforme al Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

(d) El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Contrato de Fideicomiso y en los documentos que se celebren conforme o en relación con el mismo. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Administrador, al Comité Técnico y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en lo que sea necesario para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(e) Las partes convienen en que el Fiduciario únicamente actuará en los términos de las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso así como de conformidad con los demás términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso que sean aplicables al Fiduciario.

(f) Además de las otras obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario cumplirá con sus obligaciones de conformidad con el Artículo 391 (trescientos noventa y uno) de la LGTOC; en el entendido, de que en cualquier supuesto que no sea expresamente previsto por el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario actuará estrictamente de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador o cualesquier otra Persona facultada para instruir de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

Indemnización. En la medida más amplia permitida por ley, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, al Asesor, a Finsa, al Representante Común, a los Vehículos Walton Street, y a cualquier director, funcionario, accionista, socio, miembro o empleado, representante, administrador, agente y asesor legal de cualquiera de ellos, a cada miembro del Comité Técnico y cada miembro del Comité de Inversión (cada una, una "Persona Indemnizada") 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 (conjuntamente, los "Daños"), que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, el cumplimiento de sus disposiciones o con las operaciones del Administrador (en dicho carácter), de Finsa (en dicho carácter), del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión, salvo que dichos Daños sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas Personas Indemnizadas según sea determinado por un tribunal competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable.

El Administrador podrá instruir al Fiduciario a contratar pólizas de seguro para funcionarios y directores para cada uno de los miembros del Comité Técnico (o cualquiera de ellos); en el entendido que dicha póliza de seguro deberá ser pagada por el Fideicomiso como Gastos de Mantenimiento.

Los gastos incurridos por una Persona Indemnizada que sea parte de un procedimiento mencionado en el párrafo que antecede 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 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 la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio, o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter de Fiduciario, en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

El Fiduciario no tendrá obligación de confirmar o verificar la autenticidad de cualquier identificación, poder, reporte, certificado o documento que se le entregue al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a cualesquier declaración hecha por las demás partes en el Contrato de Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

4.2 Resumen del Contrato de Administración

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Administración. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Administración que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. Una copia completa del Contrato de Administración se adjunta al presente prospecto y deberá ser leída por inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Resumen del Contrato de Administración

Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador; Deberes de Lealtad y Diligencia.

(a) El Fiduciario nombra y contrata al Administrador, y el Administrador acepta el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obliga frente a este último para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en el Contrato de Administración.

(b) El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que éste realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Asimismo, el Administrador, en todo momento deberá desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores.

(c) El Administrador deberá notificar al Comité Técnico y al Representante Común de la existencia de un Conflicto de Interés tan pronto le sea razonablemente posible después de que el Administrador tenga conocimiento de la existencia de dicho Conflicto de Interés.

(d) El Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única) según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única.

Comisión por Administración. El Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por administración anual equivalente a: (a) durante el Periodo de Inversión, al 1.70% (uno punto setenta por ciento) del Monto Bruto Destinado a Inversiones; en el entendido, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido; y (b) una vez concluido el Periodo de Inversión, al 1.70% (uno punto setenta por ciento) del Monto Neto Invertido, en cada caso, pagadera al Administrador trimestralmente en cada Fecha de Distribución (la “Comisión por Administración”).

Remoción del Administrador con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores con derecho a voto (otorgado en una asamblea en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), podrá remover y reemplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador; en el entendido, que para dichos efectos, si la Fecha de Remoción del Administrador ocurre durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Bruto Destinado a Inversiones a dicha Fecha de Remoción del Administrador, y si la Fecha de Remoción del Administrador ocurre una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido a dicha Fecha de Remoción del Administrador; y en el entendido, además, que en caso de que

(i) el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración y a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) el Asesor sea removido sin causa conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, como consecuencia de la remoción del Administrador, entonces en la Fecha de Remoción del Administrador con Causa, el Administrador pagará directamente al Asesor el 40% (cuarenta por ciento) del monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas, durante el Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones, y una vez concluido dicho Periodo de Inversión, sobre el Monto Neto Invertido.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que la remoción del Administrador sea consecuencia de que haya ocurrido cualquiera de los Eventos de Remoción del Administrador de los descritos en los incisos (i), (ii), (iv), (v), (vi) (vii), (viii), (ix) y (x) de la definición de “Evento de Remoción del Administrador” del Apéndice “A” del Contrato de Fideicomiso, si se determina por un tribunal competente en sentencia o resolución definitiva e inapelable que dicho supuesto “Evento de Remoción del Administrador” no tuvo lugar, el Fiduciario deberá llevar a cabo los siguientes pagos:

(i) al Administrador removido, además de las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, el 60% (sesenta por ciento) del monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas, durante el Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, y una vez concluido dicho Periodo de Inversión, sobre el Monto Neto Invertido a partir de la Fecha de Remoción del Administrador;

(ii) a Finsa una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones más los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a la fecha de cálculo respectiva fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. Consistente con lo previsto en la Cláusula Tercera del Contrato de Asesoría, el monto referido en este párrafo quedará en beneficio exclusivo del Administrador; y

(iii) al Administrador, únicamente en caso de que el Asesor haya sido removido sin causa conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso como consecuencia de la remoción del Administrador con causa, el monto que haya sido pagado por el Administrador al Asesor conforme al inciso (a) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración.

(b) Opciones de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador con causa conforme a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso y la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración deberá instruir al Fiduciario, quien en seguimiento a las instrucciones que otorgue dicha Asamblea de Tenedores, deberá:

(i) Adquisición de Participación de Finsa. En la Fecha de Remoción del Administrador, adquirir los derechos fideicomisarios de Finsa y del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso mediante el pago a Finsa de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Adquisición en la Fecha de Remoción del Administrador, por (2) el Porcentaje de Participación de Finsa; en el entendido, que en dicho caso, (x) dicho pago deberá ser fondeado únicamente por los Tenedores, (y) todas las distribuciones que Finsa o el Administrador tengan derecho a recibir conforme al Contrato de Fideicomiso serán distribuidas a partir de la Fecha de Remoción del Administrador a los Tenedores, con excepción de la Distribución por Desempeño que le corresponda a Finsa conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de

Fideicomiso, y (z) a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, Finsa perderá el derecho a recibir la Distribución por Desempeño que le corresponda a Finsa conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que lo anterior no incrementará los montos de la Distribución por Desempeño que Walton Street tenga derecho a recibir conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; o

(ii) Desinversión Programada. Iniciar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Obligación de Co-Invertir. A partir de la Fecha de Remoción del Administrador, la obligación de Finsa de co-invertir con los Tenedores y con Walton Street conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

(d) Contrato de Co-Inversión y Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración y a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo, y el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado; en el entendido, que el administrador sustituto celebrará con Walton Street, un contrato de co-inversión según sea requerido de conformidad con la Sección 9.01 del Contrato de Co-Inversión.

(e) Asesor. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva la remoción del Administrador con causa conforme a lo previsto en la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración y la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, esa misma asamblea podrá determinar si remueve o no al Asesor sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

(f) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido con causa conforme a la Cláusula 4.1 del Contrato de Administración y la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

Remoción del Administrador sin Causa. El Administrador podrá ser removido sin causa en cualquier momento por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores con derecho a voto (en la que los Tenedores que sean Competidores del Fideicomiso no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto), sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. El Fiduciario pagará al Administrador removido en la Fecha de Remoción del Administrador (i) todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta la Fecha de Remoción del Administrador, y (ii) el monto que sea menor entre (1) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la Fecha Estimada de Desinversión, y (2) el monto de las Comisiones por Administración que se hubieren generado desde la Fecha de Remoción del Administrador hasta la fecha que sea 1 (un) año calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas, durante el Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones, a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, y una vez concluido dicho Periodo de Inversión, sobre el Monto Neto Invertido a partir de la Fecha de Remoción del Administrador; en el entendido, que en caso de que (x) el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración y la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Asesor no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, en la misma Asamblea de Tenedores en la que se haya resuelto la remoción del Administrador, y (z) el Asesor haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de asesoría en términos sustancialmente similares al Contrato de Asesoría celebrado entre el Asesor y el Administrador que prevea el pago al Asesor del 40% (cuarenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, el Fiduciario pagará al Administrador removido en la Fecha de Remoción del Administrador, *en lugar* de los montos a que se hace referencia en el numeral (ii) anterior, el 60% (sesenta por ciento) de dichos montos. Consistente con lo previsto en la Cláusula Tercera del Contrato de Asesoría, este último monto quedará en beneficio exclusivo del Administrador. Si la

Fecha de Remoción del Administrador ocurre durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Bruto Destinado a Inversiones a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, y si la Fecha de Remoción del Administrador ocurre una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, en el entendido, además, que si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido.

(b) Adquisición de Participación de Finsa. Finsa tendrá el derecho, mas no la obligación, de instruir al Fiduciario (con copia al Representante Común) para que, en la Fecha de Remoción del Administrador, adquiera los derechos fideicomisarios de Finsa y del Administrador bajo el Contrato de Fideicomiso mediante el pago a Finsa de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor de Adquisición en la Fecha de Remoción del Administrador, por (2) el Porcentaje de Participación de Finsa; en el entendido, que en dicho caso, (x) dicho pago deberá ser fondeado únicamente por los Tenedores, (y) todas las distribuciones que Finsa o el Administrador tengan derecho a recibir conforme al Contrato de Fideicomiso serán distribuidas a partir de la Fecha de Remoción del Administrador a los Tenedores, con excepción de la Distribución por Desempeño que le corresponda a Finsa conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (z) sujeto a lo establecido en el inciso (c) siguiente, a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, Finsa perderá el derecho a recibir la Distribución por Desempeño que le corresponda a Finsa conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que lo anterior no incrementará los montos de la Distribución por Desempeño que Walton Street tenga derecho a recibir conforme al inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso. No obstante lo anterior, en caso de que Finsa decida no ejercer el derecho previsto en el presente inciso (b), a partir de la Fecha de Remoción del Administrador, Finsa perderá todos sus derechos bajo el Contrato de Fideicomiso (sujeto al pago previsto en el inciso (c) siguiente) salvo por su derecho a recibir distribuciones conforme al inciso (b)(iii) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(c) Distribuciones por Desempeño. En la Fecha de Remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar a Finsa (o a cualquier Afiliada de Finsa), en su carácter de fideicomisario en segundo lugar, una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor si todas las Inversiones fueran desinvertidas en la Fecha de Remoción del Administrador al Valor del Vehículo de Inversión más reciente de los Vehículos de Inversión relacionados con dichas Inversiones, y los ingresos obtenidos de dichas desinversiones más los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso a la fecha de cálculo respectiva fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Obligación de Co-Invertir. A partir de la Fecha de Remoción del Administrador, la obligación de Finsa de co-invertir con los Tenedores y con Walton Street conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.2 y en el inciso (c) de la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso, en su caso, se dará por terminada, excepto si Finsa elige no instruir al Fiduciario a adquirir la participación de Finsa en el Fideicomiso de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración y la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, y Finsa elija de continuar cumpliendo con sus obligaciones de co-invertir con los Tenedores y con Walton Street conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.2 y en el inciso (c) de la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso, en su caso, misma que deberá ser ejercida mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario, al Representante Común y a Walton Street (la "Opción de Fondeo de Finsa"); en el entendido, que el administrador sustituto podrá co-invertir con el Fideicomiso, según sea resuelto en la misma Asamblea de Tenedores que designe a dicho administrador sustituto, en cuyo caso deberá celebrar un contrato de co-inversión con el Fiduciario en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión y el cual no podrá contener términos y condiciones que contravengan las Cláusulas que Sobreviven del Asesor (según dicho término se define en el Contrato de Co-Inversión).

(e) Contrato de Co-Inversión y Comité de Inversión. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración y la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, los

miembros del Comité de Inversión nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo y las cláusulas relevantes de la Sección 9.01 del Contrato de Co-Inversión serán aplicables.

(f) Asesor. En caso de que la Asamblea de Tenedores resuelva la remoción del Administrador sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración y la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, en esa misma asamblea se podrá determinar si se remueve o no al Asesor sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Comité Técnico. En caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a la Cláusula 4.2 del Contrato de Administración, los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador dejarán de formar parte del mismo.

Diferencias Irreconciliables. En caso de que cualquiera del Asesor o el Administrador entreguen al Representante Común una notificación por escrito en virtud de la cual señalen que han surgido diferencias irreconciliables de importancia entre el Asesor y el Administrador con respecto del Fideicomiso, el Representante Común deberá convocar a una Asamblea de Tenedores la cual deberá elegir una de las siguientes tres opciones:

(a) Desinversión Programada. Iniciar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en este caso, el proceso al que se refiere dicha Cláusula será liderado por un Valuador Inmobiliario o un banco de inversión aprobado únicamente por los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por los Tenedores.

(b) Propuesta de Finsa. Resolver la diferencia irreconciliable con base en la propuesta presentada por Finsa.

(c) Propuesta de Walton Street. Resolver la diferencia irreconciliable con base en la propuesta presentada por Walton Street.

Valor del Vehículo de Inversión. Para efectos de lo previsto en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración y en las Cláusulas 16.1(a) segundo párrafo, 16.1(b)(i), 16.2(b), 16.2(c), 16.3(b)(i), 16.3(b)(ii), 16.4(a)(i), y 17.1 del Contrato de Fideicomiso, el Valor del Vehículo de Inversión se determinará con base al promedio de 2 (dos) avalúos elaborados por 2 (dos) Valuadores Inmobiliarios; en el entendido, que en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos mayor al 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; en el entendido, además que si dicho avalúo no está dentro del rango de los dos primeros avalúos, el precio de compra será el promedio de los tres avalúos.

Sustituto del Administrador. (a) En caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración, la remoción del Administrador sólo surtirá efectos (la “Fecha de Remoción del Administrador”): (1) en caso de que Walton Street no sea removido como Asesor en la misma Asamblea de Tenedores que resuelva la remoción del Administrador, a partir de la fecha en la que (i) un administrador sustituto haya sido designado en una Asamblea de Tenedores, (ii) dicho administrador sustituto haya celebrado un contrato de administración sustituto con el Fiduciario con la comparecencia del Representante Común que contenga derechos y obligaciones del administrador sustituto sustancialmente similares a los derechos y obligaciones del Administrador contenidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso; y (iii) el administrador sustituto celebre con Walton Street, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre Walton Street y el Administrador, en el entendido, que en tanto no se actualicen los supuestos establecidos los incisos (i), (ii) y (iii) anteriores, el Administrador continuará como administrador del Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y tendrá derecho al pago de las cantidades pagaderas al Administrador en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, sin perjuicio de todas las cantidades pagaderas al Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, y (2) en caso de que el

Asesor sea removido en la misma Asamblea de Tenedores en la que se resuelva la remoción del Administrador, la fecha de dicha Asamblea.

(b) Requisitos del Administrador Sustituto. El Administrador Sustituto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) tener una experiencia de al menos 3 (tres) años administrando activos similares a aquellos que comprenden las Inversiones,
- (ii) tener una buena reputación reconocida a nivel nacional,
- (iii) si la remoción se lleva a cabo durante el Periodo de Inversión, tener la capacidad económica para cumplir con los compromisos de co-inversión del Administrador, incluyendo los montos que ya hayan sido invertidos por el Administrador; según se requiera; y
- (iv) tener la capacidad y los recursos humanos disponibles para realizar sus actividades como administrador sustituto.

Funcionarios Clave Finsa.

(a) Compromiso de Tiempo de Funcionarios Clave Finsa. Compromiso. (i) Siempre y cuando el Administrador no haya sido removido conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, los Funcionarios Clave Finsa deberán dedicar la mayor parte de su tiempo laborable (sujeto en todo caso a las excepciones establecidas en el numeral (ii) siguiente) a buscar oportunidades de inversión conforme al objetivo de inversión descrito en el prospecto utilizado para la colocación de los Certificados Bursátiles, y a que el Fideicomiso lleve a cabo las Inversiones y Desinversiones respectivas, así como a administrar las Inversiones y Desinversiones realizadas y demás actividades previstas para el Administrador en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso.

(ii) Excepciones. No obstante lo establecido en el numeral (i) anterior, los Funcionarios Clave Finsa podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (1) administrar inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por Finsa o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Administración, o con posterioridad al mismo conforme a las excepciones de exclusividad contenidas en los numerales (1), (2), (3), (4), (5), (6), y (7) y (8) de la Cláusula 6.12(a) del Contrato de Fideicomiso, (2) administrar, y participar, en asuntos de Finsa o de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, incluyendo con respecto de inmuebles aprobados para ser desarrollados o en proceso de desarrollo, con anterioridad a la fecha del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, (3) administrar el Fideicomiso CKD Finsa I, (4) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (5) actividades docentes o altruistas.

(iii) Sustitución. En caso que alguno de los Funcionarios Clave Finsa deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el numeral (i) anterior o, en caso que un Funcionario Clave Finsa distinto a Sergio René Argüelles Gonzalez incumpla con las obligaciones de exclusividad contempladas en la Cláusula 6.12 (lo cual no será considerado un Evento de Funcionarios Clave Finsa conforme al inciso (b) siguiente), el Administrador deberá informar dicha situación al Fiduciario, al Representante Común y a Walton Street. A partir de dicho momento, el Administrador deberá proponer uno o más candidatos a la Asamblea de Tenedores para sustituir a dicho Funcionario Clave Finsa. Para dichos efectos, el Administrador podrá proponer a la Asamblea de Tenedores los sustitutos correspondientes para su aprobación.

(b) Evento de Funcionarios Clave Finsa durante el Periodo de Inversión. En caso de que, en cualquier momento, dos o más de los Funcionarios Clave Finsa dejen de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el inciso (a), numeral (i) anterior, (un “Evento de Funcionarios Clave Finsa”), entonces:

(i) Suspensión del Periodo de Inversión. (1) Suspensión. La Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que deje de invertir en cualesquiera Activos Objeto de Inversión nuevos, hasta que dicho Evento de Funcionarios Clave Finsa sea subsanado, en cuyo caso, ninguno de los Tenedores participará en

Llamadas de Capital para fondear la inversión en nuevos Activos Objeto de Inversión (con excepción de Inversiones que el Fideicomiso esté obligado a realizar o que estén comprometidas en ese momento y para pagar Gastos Continuos). En dicho supuesto, el Administrador continuará actuando en representación del Fideicomiso, continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y continuará teniendo todos los derechos, obligaciones y privilegios del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, sujeto en cualquier caso a la restricción del Fideicomiso de invertir en nuevos Activos Objeto de Inversión establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Administración mientras dicha suspensión perdure. La suspensión del Periodo de Inversión conforme a los términos del presente numeral (i) no detendrá el transcurso del plazo del mismo establecido en la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso.

(2) Continuación. La suspensión del Periodo de Inversión permanecerá en efecto hasta que ocurra lo primero entre que (i) la Asamblea de Tenedores apruebe la terminación de dicha restricción, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por dicha restricción, y (ii) Finsa subsane el Evento de Funcionarios Clave Finsa que dio origen a dicha restricción de inversión, (incluyendo, mediante la sustitución de los Funcionarios Clave Finsa necesarios, para que por lo menos 3 (tres) de los Funcionarios Clave Finsa dediquen la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el numeral (a)(i) anterior), y en cada caso el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de dicha aprobación, para que haga pública dicha información a través de Emisnet y la suspensión del Periodo de Inversión terminará.

(ii) Terminación Anticipada del Periodo de Inversión. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (b) anterior, el Administrador podrá (con la previa aprobación del Comité de Inversión) dar por terminado el Periodo de Inversión mediante aviso previo y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

(iii) Comisión por Administración. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa y se suspenda el Periodo de Inversión, el Administrador tendrá derecho a continuar recibiendo el pago de la Comisión por Administración. Si la Asamblea de Tenedores ha rechazado las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (b) anterior, dicha Comisión por Administración se computará, a partir de la fecha del tercer rechazo, sobre el Monto Neto Invertido; en el entendido, que si en cualquier momento la suspensión del Periodo de Inversión es terminada y este continúa conforme al párrafo (d)(i)(2) anterior, la Comisión por Administración se volverá a computar, a partir de dicha fecha y durante el plazo remanente del Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones; en el entendido, además, que conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido.

(c) Sustitución de Funcionarios Clave Finsa. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa, el Administrador deberá buscar sustituir a los Funcionarios Clave Finsa que hayan dejado de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso, de conformidad con el siguiente procedimiento de sustitución:

(i) Primera Propuesta de Sustitución. El Administrador, dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha del incumplimiento, deberá convocar a una Asamblea de Tenedores (a través del Fiduciario) para proponer a los sustitutos correspondientes para su aprobación. La Asamblea de Tenedores tendrá un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de que el Administrador someta su propuesta para rechazar o aceptar la misma, en el entendido, que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada y los sustitutos propuestos como nuevos Funcionarios Clave Finsa electos.

(ii) Segunda y Tercera Propuesta. En el caso de que la primera propuesta de sustitución sea rechazada por la Asamblea de Tenedores conforme al numeral (i) anterior, el Administrador podrá convocar

nuevamente a una Asamblea de Tenedores para proponer candidatos sustitutos hasta en 2 (dos) ocasiones adicionales para su aprobación; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(d) Ulteriores Propuestas. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las 3 (tres) propuestas a las que se refiere el inciso (c) anterior, el Administrador podrá continuar proponiendo candidatos sustitutos; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(e) Candidatos Anteriores. El Administrador en ningún caso podrá proponer candidatos para sustituir a los Funcionarios Clave Finsa que hayan sido rechazados por la Asamblea de Tenedores en algún momento.

(f) Sergio René Argüelles Gonzalez. No obstante cualquier disposición en contrario, en todo momento Sergio René Argüelles Gonzalez deberá permanecer en su cargo como Funcionario Clave Finsa, salvo (i) en el caso de su muerte o incapacidad o (ii) que la Asamblea de Tenedores apruebe la sustitución de Sergio René Argüelles Gonzalez como Funcionario Clave Finsa. En caso de que Sergio René Argüelles Gonzalez hubiere sido removido por cualquier otra razón o renunciado a su cargo como Funcionario Clave Finsa sin que la Asamblea de Tenedores apruebe su sustitución, dicha remoción o renuncia será considerada como un Evento de Funcionarios Clave Finsa conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Administración y en la Cláusula 5.4 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Obligación de Informar. Cuando ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa el Administrador estará obligado a (i) informar al Fiduciario, al Representante Común y a Walton Street, y (ii) convocar a una Asamblea de Tenedores (a través del Fiduciario) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles a partir de que tenga conocimiento de dicho Evento de Funcionarios Clave Finsa. En dicha Asamblea de Tenedores, se podrá resolver sobre la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con el inciso (c) anterior.

(h) Exclusividad. El Administrador se sujetará, y hará que los Funcionarios Clave Finsa se sujeten, a la obligación de exclusividad contemplada en la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso en los términos ahí establecidos; en el entendido, que, en su caso, las excepciones a la exclusividad contenidas en dicha Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso también aplicarán a los Funcionarios Clave Finsa en lo que resulte conducente.

(i) Deberes de Lealtad y Diligencia. Sujeto a las excepciones contenidas en la Cláusula Sexta del Contrato de Administración, los Funcionarios Clave Finsa tendrán un deber fiduciario de actuar en el mejor interés del Fideicomiso, y deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

(j) Derechos Personales. Ningún Funcionario Clave Finsa se considerará como tenedor de derechos personales relacionados con el Contrato de Administración o se considerará como tercero beneficiario respecto del Contrato de Administración sólo por razón de su calidad como Funcionario Clave Finsa.

(k) FCPA. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Finsa, (i) ni Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. ni sus empleados han incumplido en ningún aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América dentro de un periodo de 5 (cinco) años hasta e incluyendo a la fecha del Contrato de Administración, y (ii) Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. cuenta con los mecanismos necesarios para evitar que incumpla en cualquier aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América.

(l) Actos Corporativos Relevantes. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Finsa, el Administrador no se encuentra al momento de la celebración del Contrato de Administración en proceso de reestructura corporativa o cualquier otro hecho corporativo relevante actual que pudiera consumarse o materializarse con posterioridad.

(m) Conductas Dolosas. Hasta donde es del conocimiento del Administrador, en los últimos cinco años, ningún Funcionario Clave Finsa, ha sido condenado por delito grave, o está siendo actualmente sujeto de proceso criminal o civil alguno o investigación formal que alegue fraude, falsedad en declaraciones, violación del deber fiduciario, violación de cualquier ley federal, estatal u otra ley de valores aplicable, regla o regulación respecto de los asuntos de Finsa.

(n) Único Recurso. Las partes del Contrato de Administración convienen que los recursos contemplados en los incisos (b), (c) y (d) de la Cláusula Sexta del Contrato de Administración serán el único recurso y remedio disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa o en caso de que un Funcionario Clave Finsa deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el inciso (a), numeral (i) anterior.

Poderes del Administrador.

(a) Otorgamiento de Poderes. De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, mismas que deberán ser previamente aprobadas por el Comité de Inversión, el Fiduciario otorgará al Administrador y a aquéllas Personas designadas por el Administrador (cada uno, un “Apoderado”), ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración:

(i) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para el Distrito Federal. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(1) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y especialmente: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y la Procuraduría de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

(2) Para entablar toda clase de demandas, reconvencciones y solicitudes, contestar las que en contra del Fideicomiso se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación.

(3) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fideicomiso.

(4) Para solicitar el amparo de la justicia federal.

(5) Para desistir, aún en el juicio de amparo.

(6) Para celebrar convenios y hacer renunciaciones.

(7) Para otorgar perdón.

- (8) Para transigir.
- (9) Para comprometer en árbitros.
- (10) Para articular y absolver posiciones.
- (11) Para recusar.
- (12) Para recibir pagos;

(ii) poder general para actos de administración, con todas las facultades generales incluyendo aquellas que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para el Distrito Federal; y

(iii) poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal, en el segundo párrafo del Artículo 2448 del Código Civil para el Estado de Nuevo León y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las demás Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, incluyendo el Distrito Federal, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de devolución y declaraciones relacionados con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, ya sean de carácter formal o sustantivo (incluyendo sin limitación, la obtención y modificación del Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada) ante el Servicio de Administración Tributaria, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público;

en el entendido, que el ejercicio de los poderes a que se refiere el presente inciso (a) requerirá (1) de la aprobación previa del Comité Técnico respecto de cualquier acto que deba ser aprobado por el Comité Técnico conforme al inciso (I) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; y (2) de la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores respecto de cualesquier operación que pretenda realizarse cuando represente el 20% (veinte por ciento) o más del Monto Máximo de la Emisión, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, siempre que por sus características pudieran considerarse como una sola.

(b) Limitación de Poderes. Los poderes que se otorguen conforme a la Cláusula Séptima del Contrato de Administración estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, ningún Apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario.

(c) Obligaciones del Fiduciario. El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Cláusula Séptima del Contrato de Administración no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

(d) Revocación de Poderes. En caso de que ocurra un Evento de Remoción, la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que revoque los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la Cláusula Séptima del Contrato de Administración.

Asesor. El Administrador celebrará el Contrato de Asesoría con el Asesor en términos del Contrato de Fideicomiso.

Exclusividad. Sujeto en todo caso a las Inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos y/o los Co-Inversionistas Terceros con el Fideicomiso en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, a

partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión específica y respecto de la cual ya se tenga un proceso de estudio y análisis avanzado, para Gastos Continuos, Inversiones del Fideicomiso, cualquier otra reserva aprobada por el Comité Técnico, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, (iii) la fecha de terminación del Contrato de Fideicomiso y/o del Contrato de Co-Inversión, y (iv) la fecha en la que el Administrador, directa o indirectamente, deje de ser el administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración y en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso o por cualquier otra razón (el “Periodo de Exclusividad”), ni el Administrador ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas (i) podrán invertir en, o desarrollar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Inmuebles Industriales en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión y (ii) construir Inmuebles Industriales en favor de vehículos que sean Competidores directos del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que el Administrador, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, podrá prestar servicios de construcción a terceros, corretaje, servicios de infraestructura y servicios de administración a Inmuebles Industriales sin restricción alguna (salvo que, durante el Periodo de Inversión, el Administrador deberá notificar al Comité Técnico cada trimestre, de cualquier servicio prestado a terceros, identificando el tipo de proyecto, superficie y mercado, sujeto en todo caso a las obligaciones de confidencialidad que pueda llegar a tener el Administrador); y en el entendido, además, que esta obligación de exclusividad no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por Walton Street), (y) el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el Administrador que no sean Miembros Independientes), o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Administración (en el entendido, que Finsa deberá de notificar al Comité Técnico cada trimestre, del desarrollo de dichos inmuebles, sujeto en todo caso a las obligaciones de confidencialidad que pueda llegar a tener el Administrador); (3) inmuebles que sean adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los que el Administrador y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan una participación minoritaria previa a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso; (4) expansiones a (o cualquier Inversión de Seguimiento con respecto a) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Administración; (5) inversiones que sean pasivas por naturaleza; (6) inversiones en valores bursátiles; (7) los inmuebles en los que haya invertido el Fideicomiso Finsa CKD I conforme a sus términos, y (8) con respecto a los Funcionarios Clave Finsa cualesquier inversiones personales con un valor de hasta EU\$5,000,000.00 (cinco millones de Dólares 00/100).

Reportes a Cargo del Administrador. Dentro de los 60 (sesenta) días naturales siguientes al final de cada uno de los tres primeros trimestres del ejercicio fiscal, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Comité de Inversión un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la información señalada en el inciso (a) de la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso.

A más tardar el 30 de abril de cada año calendario durante la vigencia del Contrato de Administración, el Administrador preparará y entregará al Fiduciario, al Representante Común, al Comité Técnico y al Comité de Inversión un Reporte Anual en los términos del Anexo N Bis 2 de la Circular Única; en el entendido, que dicho Reporte Anual deberá incluir los estados financieros anuales auditados de los Vehículos de Inversión y de las Inversiones que representen 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso que no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso entregada conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, el Administrador proporcionará al Comité Técnico la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que le sea razonablemente requerida por el Comité Técnico y que esté a disposición del Administrador, a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que le sea requerida.

Plazo. El Contrato de Administración permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que (a) todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Contrato de Fideicomiso, (b) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, (c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (d) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes o desconocidas, según lo determine el Administrador (con la aprobación previa del Comité de Inversión); en el entendido, que el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador y a Walton Street conforme a los Documentos de la Emisión hayan sido pagados en su totalidad); en el entendido, además, que el Contrato de Administración será terminado anticipada y automáticamente en caso de remoción del Administrador en la Fecha de Remoción del Administrador.

Cumplimiento de Obligaciones. El Administrador se obliga a cumplir puntualmente con todas sus obligaciones fiscales y de seguridad social, así como con todas sus obligaciones mercantiles, ambientales, administrativas y civiles materiales establecidas en los Documentos de la Emisión y con la regulación de lavado de dinero y prácticas anticorrupción que le sea aplicable; en el entendido, que el Administrador tendrá un periodo de cura de 90 (noventa) días contados a partir de la fecha en la que el Administrador haya tenido conocimiento de algún incumplimiento a sus obligaciones establecidas en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Administración para subsanar dicho incumplimiento. Para efectos de la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Administración, se entenderá que una obligación es material cuando un incumplimiento de la misma prevenga la operación de un Activo Objeto de Inversión que forme parte de una Inversión o de un Vehículo de Inversión, y dicho incumplimiento prevenga la cobranza de ganancias o provoque una pérdida de valor en la inversión respectiva.

Seguros. (a) El Administrador deberá contratar o causar que se contraten, respecto de los inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, seguros contra daños, interrupción de rentas y responsabilidad civil y demás que sea habitual en la industria de inmuebles industriales conforme a las características y destino propio de cada inmueble, a satisfacción del Comité de Inversión (los “Seguros”).

(b) Cada Vehículo de Inversión deberá contratar y mantener vigentes los Seguros sobre inmuebles que formen parte del patrimonio de dicho Vehículo de Inversión.

(c) Las primas de Seguros serán consideradas como Gastos de Inversión o gastos del Vehículo de Inversión, según sea el caso.

(d) Los Seguros deberán señalar al Fiduciario, a cada Vehículo de Inversión o al acreedor de que se trate, según sea el caso, como primer beneficiario.

(e) El Administrador se cerciorará que durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, los Seguros se encuentren vigentes, y si por cualquier razón los mismos no se encuentran disponibles, el Administrador deberá informar por escrito dicha circunstancia al Comité Técnico; en el entendido, que el Administrador no responderá de la falta o retraso en el pago de cualquier reclamación por parte de la aseguradora.

(f) Cualquier indemnización recibida conforme a los Seguros contratados por el Administrador a nombre del Fiduciario, deberá ser depositada en la Cuenta General, salvo que la misma se destine a la reparación o reposición del inmueble dañado.

(g) Cualquier indemnización recibida conforme a los Seguros contratados por el Vehículo de Inversión respectivo deberá ser depositada en la cuenta de dicho Vehículo de Inversión, salvo que la misma se destine a la reparación o reposición del inmueble dañado.

Comité de Inversión. Todos los actos que el Administrador realice, deba realizar, esté permitido a realizar o le estén prohibidos realizar conforme al Contrato de Administración y los demás Documentos de la Emisión estarán sujetos a la aprobación del Comité de Inversión, en caso de que la misma se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso y/o el Contrato de Administración y/o el Contrato de Co-Inversión y/o los demás Documentos de la Emisión.

4.3 Resumen del Contrato de Coinversión

A continuación se incluye una descripción general de los principales términos y condiciones del Contrato de Coinversión. Dicha descripción no pretende ser exhaustiva y su finalidad principal es la de destacar ciertos aspectos del Contrato de Coinversión que pudieren ser del interés de los inversionistas potenciales de los Certificados Bursátiles. Una copia completa del Contrato de Coinversión se adjunta al presente prospecto y deberá ser leída por inversionistas potenciales antes de tomar una decisión de inversión respecto de los Certificados Bursátiles.

Resumen del Contrato de Co-Inversión

Co-Inversión. Walton Street y Finsa, por virtud del Contrato de Co-Inversión, aceptaron y convinieron mantener una co-inversión en el Fideicomiso, en los términos y sujeto a las condiciones que se establecen en el Contrato de Fideicomiso, obligándose a realizar directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, aportaciones al Fideicomiso, según se describe con mayor detalle en la Sección 5.01 del Contrato de Co-Inversión.

Compromiso de Walton Street. Walton Street, en su carácter de fideicomitente de conformidad con el Contrato de Co-Inversión, se obligó a realizar, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, aportaciones al Fideicomiso hasta por un monto total de lo que resulte menor entre (i) el 2.5% (dos punto cinco por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones en la fecha de Emisión Inicial, y (ii) \$125,000,000.00 (ciento veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N)] (el “Compromiso de Walton Street”); en el entendido, que la obligación de Walton Street de aportar el Compromiso de Walton Street al Fideicomiso terminará automáticamente si el Asesor es removido con o sin causa de conformidad con los términos del Contrato de Asesoría, excepto si Walton Street elige ejercer la Opción de Fondeo de Walton Street de conformidad con la Cláusula 16.3(c) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, además, que en ningún caso la obligación de Walton Street de aportar el Compromiso de Walton Street podrá ser fondeada por el Fideicomiso Walton CKD.

Compromiso Finsa. Finsa, en su carácter de fideicomitente de conformidad con el Contrato de Co-Inversión, se obligó a realizar, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, aportaciones al Fideicomiso hasta por un monto total de lo que resulte menor entre (i) el 2.5% (dos punto cinco por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones en la fecha de Emisión Inicial y (ii) \$125,000,000.00 (ciento veinticinco millones de Pesos 00/100 M.N) (el “Compromiso de Finsa”); en el entendido, que la obligación de Finsa de aportar el Compromiso de Finsa al Fideicomiso terminará automáticamente si el Administrador es removido con o sin causa de conformidad con los términos del Contrato de Administración, excepto si Finsa elige no instruir al Fiduciario a adquirir su participación en el Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 16.2(d) del Contrato de Fideicomiso.

Aportaciones de los Co-Inversionistas. El Administrador, actuando en nombre del Fiduciario, en cualquier momento, con previa aprobación del Comité de Inversión, durante el Periodo de Inversión, podrá requerir a Walton Street y a Finsa para que realicen aportaciones en efectivo al Fideicomiso, en la Cuenta Finsa y Cuenta Walton Street, según corresponda hasta por el monto de su respectivo Compromiso, para los fines determinados por el Administrador de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Co-Inversión, en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión; en el entendido, que el Administrador, actuando en nombre del Fiduciario y con la aprobación previa del Comité de Inversión, también podrá requerir aportaciones de Finsa y Walton Street una vez que el Periodo de Inversión haya vencido, pero únicamente para: (i) llevar a cabo Inversiones de Seguimiento; (ii) pagar los Gastos de Emisión Inicial pendientes de pago, Gastos de Inversión y Gastos Continuos (sin incluir la Comisión por Administración, la cual únicamente será pagada con montos desembolsados por los Tenedores); (iii) pagar cualquier deuda del Fideicomiso o Vehículo de Inversión de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso; y (iv) pagar los Gastos de Mantenimiento; en cada caso, hasta un monto equivalente a su respectivo Porcentaje de Participación conforme a la Sección 5.06 del Contrato de Co-Inversión. Todas las aportaciones realizadas por

Walton Street de conformidad con la Sección 5.04 del Contrato de Co-Inversión deberán ser depositadas en la Cuenta Walton Street, y todas las aportaciones realizadas por Finsa de conformidad con el presente inciso (c) deberán ser depositadas en la Cuenta Finsa, en cada caso, en o antes de la fecha en la que el Fideicomiso deba realizar el pago respectivo.

Desembolso de los Fondos.

(a) Pagos de Co-Inversión. El Administrador podrá instruir al Fiduciario, según lo autorice el Comité de Inversión, para que utilice los montos depositados en la Cuenta General, en la Cuenta para Llamadas de Capital, en la Cuenta Finsa, y en la Cuenta Walton Street, para (i) llevar a cabo Inversiones o Inversiones de Seguimiento en los términos establecidos en el Contrato de Co-Inversión, (ii) pagar los Gastos de la Emisión Inicial, Gastos de Inversión y los Gastos Continuos, (iii) pagar Gastos de Mantenimiento, y (iv) pagar cualquier deuda del Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, de conformidad con la Cláusula 8.3 del Contrato de Co-Inversión (los pagos descritos en los numerales (i) a (iv) anteriores, conjuntamente, los “Pagos de Co-Inversión”); en el entendido, que todos los Pagos de Co-Inversión serán desembolsados de acuerdo con los Porcentajes de Participación descritos en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso, (con excepción de los pagos de la Comisión por Administración (incluyendo aquellos derivados de los Eventos de Remoción), los cuales serán fondeados al 100% (cien por ciento) por los Tenedores), por lo que el Administrador únicamente podrá instruir al Fiduciario para (y) utilizar los recursos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, para pagar el Porcentaje de Participación de los Tenedores del Pago de Co-Inversión que corresponda, y (z) utilizar los recursos depositados en la Cuenta Walton Street y en la Cuenta Finsa para pagar el Porcentaje de Participación de Walton Street y el Porcentaje de Participación de Finsa, respectivamente, del Pago de Co-Inversión que corresponda.

(b) Pagos de los Tenedores. El Administrador podrá instruir al Fiduciario, según lo autorice el Comité de Inversión, para que únicamente utilice los montos depositados en la Cuenta General o en la Cuenta para Llamadas de Capital, según sea aplicable, para reconstituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento y la Reserva para Gastos de Asesoría, en cada caso, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso (los “Pagos de los Tenedores”).

Porcentajes de Participación. Los montos que deberán ser desembolsados con respecto a Walton Street y Finsa, en su carácter de co-inversionistas, de la Cuenta Walton Street y de la Cuenta Finsa, respectivamente, y con respecto a los Tenedores, de la Cuenta General y de la Cuenta para Llamadas de Capital, en relación con los Pagos de Co-Inversión que deba realizar el Fideicomiso conforme a lo establecido en el Contrato de Co-Inversión, serán determinados de conformidad con lo siguiente:

(a) Porcentaje de Participación de los Tenedores. A los Tenedores corresponde un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el total de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores entre (ii) la suma del total de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores más la Participación de Walton Street más la Participación de Finsa (el “Porcentaje de Participación de los Tenedores”);

(b) Porcentaje de Participación de Finsa. A Finsa corresponde un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) la Participación de Finsa, entre (ii) la suma del total de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores más la Participación de Walton Street más la Participación de Finsa (el “Porcentaje de Participación de Finsa”); y

(c) Porcentaje de Participación de Walton Street. A Walton Street corresponde un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) la Participación de Walton Street, entre (ii) la suma del total de los Certificados Bursátiles en circulación de los Tenedores más la Participación de Walton Street más la Participación de Finsa (el “Porcentaje de Participación de Walton Street”);

En caso que el Asesor sea removido con o sin causa de conformidad con la Cláusula 16.3(e) y la Cláusula 16.4(f) del Contrato de Fideicomiso, y el mismo decida no ejercer la Opción de Fondeo de Walton Street, Finsa deberá asumir, a partir de la Fecha de Remoción respectiva, cualquier Porción que no haya sido fondeada del Compromiso Walton Street para Llamadas de Capital que no se hayan llevado a cabo a partir de dicha Fecha de Remoción, en el entendido, que en ningún otro caso Walton Street y/o Finsa estarán obligados a desembolsar o aportar un monto total que exceda del Compromiso de Walton Street o del Compromiso de Finsa, respectivamente. Para efectos de aplicar el mecanismo de Llamadas de Capital de la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso (incluyendo para determinar el número de Certificados a ser emitidos en cada

Llamada de Capital) para dar efecto a la dilución punitiva prevista en dicha Cláusula, el monto del Porcentaje de Participación de Walton Street y el monto del Porcentaje de Participación de Finsa deberá tomarse en cuenta. El Administrador, con la aprobación del Comité de Inversión, aplicará las fórmulas contenidas en la Sección 5.06 del Contrato de Co-Inversión y en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso y en las definiciones de los términos “Participación de Walton Street” y “Participación de Finsa” para determinar el Porcentaje de Participación de Walton Street, el Porcentaje de Participación de Finsa y el Porcentaje de Participación de los Tenedores al momento en que ocurra un Incumplimiento de Llamadas de Capital; en el entendido, que el Administrador revisará dicho cálculo con el Auditor Externo y con el Representante Común.

Pagos Excedentes. En caso de que Walton Street o Finsa realicen cualquier Pago de Co-Inversión que exceda de su respectivo Porcentaje de Participación, dicha parte podrá exigir de las demás partes que hayan pagado un monto inferior a su respectivo Porcentaje de Participación, el reembolso de dicho excedente.

Pagos de Gastos de Inversión. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador con la previa autorización del Comité de Inversión, podrá instruir al Fiduciario para que pague los Gastos de Inversión ya sea directamente o mediante un fideicomiso constituido por el Fideicomiso para dichos efectos (el “Fideicomiso de Gastos”).

Gastos de Inversión No Viables (*dead deal costs*). El Administrador deberá de notificar al Comité Técnico, de manera anual, respecto de cualesquier Gastos de Inversión incurridos en operaciones que el Administrador, con la previa aprobación del Comité de Inversiones, determine que dejaron de ser viables (*dead deal costs*).

Inversiones Paralelas.

(a) Vehículos Paralelos. Durante los 12 (doce) meses siguientes a la Fecha de Emisión, los Vehículos Walton Street, Finsa, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, podrán constituir, levantar o participar en uno o más vehículos (cada uno, un “Vehículo Paralelo”) cuya finalidad incluya invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión, en el entendido, que una vez transcurrido dicho plazo de 12 (doce) meses, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, podrán resolver que el Fideicomiso constituya, levante o participe en uno o más Vehículos Paralelos para invertir conjuntamente con el Fideicomiso en una Inversión específica (en cuyo caso no le serán aplicables el inciso (ii) siguiente), en el entendido, además, que dichas inversiones no serán consideradas como parte del Compromiso Finsa y del Compromiso Walton Street, respectivamente. Cada Vehículo Paralelo será administrado por Vehículos Walton Street, Finsa, o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, según sea el caso, y podrán invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión de conformidad con lo siguiente:

(i) el administrador de los Vehículos Paralelos determinará, sujeto a los lineamientos de inversión de dichos Vehículos Paralelos, el porcentaje de la primera inversión que realice dicho Vehículo Paralelo junto con el Fideicomiso; en el entendido, que dicho porcentaje deberá ser previamente aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, la cual deberá tener lugar a más tardar dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha en la que el administrador de algún Vehículo Paralelo determine el porcentaje de la primera inversión de dicho Vehículo Paralelo y la notifique por escrito al Comité Técnico;

(ii) una vez que un Vehículo Paralelo haya realizado una inversión conjunta con el Fideicomiso, dicho Vehículo Paralelo estará obligado a continuar invirtiendo con el Fideicomiso en cualesquiera inversiones futuras que éste lleve a cabo que se encuentren autorizadas conforme a los lineamientos de inversión de dicho Vehículo Paralelo; en el entendido, que el porcentaje de la inversión correspondiente al Vehículo Paralelo deberá ser igual o superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso; y en el entendido, además, que en caso de que dicho porcentaje sea superior al porcentaje de la última inversión conjunta del Vehículo Paralelo con el Fideicomiso, el nuevo porcentaje deberá ser previamente aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(iii) el Fideicomiso deberá mantener en todo momento una participación mayoritaria en los Vehículos de Inversión en los que participen los Vehículos Paralelos; en el entendido, que cada Vehículo

de Inversión contará con un comité de inversión y un comité técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 6.5 del Contrato de Fideicomiso;

(iv) Walton Street o Finsa, según sea el caso, causarán que los Vehículos Paralelos dispongan de sus inversiones en el Vehículo de Inversión de que se trate sustancialmente al mismo tiempo en que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente, salvo que el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en este caso, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) aprueben que la desinversión por parte de los Vehículos Paralelos se lleve a cabo en momentos distintos por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan a los Vehículos Paralelos; y

(v) los Vehículos Paralelos no participarán en las Inversiones que haga el Fideicomiso con anterioridad a la fecha en que dichos Vehículos Paralelos sean constituidos; en el entendido, que los Vehículos Paralelos podrán participar en las Inversiones a ser realizadas con posterioridad a que los mismos sean constituidos, incluyendo en las Inversiones de Seguimiento.

(b) Co-Inversionistas Terceros. El Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador o de Walton Street (cada uno, un “Co-Inversionista Tercero”), la oportunidad de co-invertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten, en el entendido, que solo en el caso de que el Administrador o sus Afiliadas tengan derecho a recibir cualesquiera comisiones (incluyendo comisiones por desempeño), de dicha inversión conjunta, diferentes de comisiones y comisiones por desempeño pagadas por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, el Administrador además requerirá la aprobación del Comité Técnico (salvo que conforme a la Cláusula 4.1 inciso (b)(i) del Contrato de Fideicomiso, dicha operación deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores). En este último caso, el porcentaje de las inversiones que deberá llevar a cabo cualquier Co-Inversionista Tercero en los Vehículos de Inversión deberá ser aprobado previamente por el Comité Técnico, y el Co-Inversionista Tercero, directamente o a través de su respectivo vehículo de inversión, se obligará a cumplir con su compromiso de inversión mediante la celebración con el Administrador, Walton Street y el Fiduciario de un contrato de co-inversión, el cual deberá establecer al menos lo siguiente:

(i) la obligación del Co-Inversionista Tercero de, directa o indirectamente, invertir con el Fideicomiso en todas las inversiones futuras que éste lleve a cabo en el porcentaje de su compromiso de inversión aprobado por el Comité Técnico;

(ii) que el Fideicomiso deberá mantener en todo momento una participación mayoritaria en los Vehículos de Inversión en los que participe el Co-Inversionista Tercero;

(iii) que el Co-Inversionista Tercero estará obligado a invertir en los Vehículos de Inversión en términos sustancialmente idénticos y al mismo tiempo que el Fideicomiso;

(iv) que el Co-Inversionista Tercero estará obligado a disponer de sus inversiones en el Vehículo de Inversión de que se trate sustancialmente al mismo tiempo en que el Fideicomiso desinvierta la Inversión correspondiente, salvo que el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en una sesión en la que únicamente Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) aprueben que la desinversión por parte del Co-Inversionista Tercero se lleve a cabo en momentos distintos por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan la co-inversión del Co-Inversionista Tercero;

(v) cada Co-Inversionista Tercero deberá declarar que no es, y obligarse a no ser (durante la vigencia del Contrato de Co-Inversión), un “plan de beneficios para empleados” según dicho término se define en la Sección 3(3) de ERISA la cual se encuentra sujeta al Título I de ERISA, y un “plan” según dicho término se define y se encuentra sujeto a la Sección 4975 del Código o una entidad la cual se considere tener los activos de cualquiera de los anteriores planes de conformidad con 29 C.F.R Sección 2510.3.101, según se modificó por la Sección 3(42) de ERISA;

(vi) que el Co-Inversionista Tercero no participará en las Inversiones que haga el Fideicomiso con anterioridad a la fecha en que se celebre el contrato de co-inversión respectivo; y

(vii) el Administrador cobrará al Co-Inversionista Tercero y/o sus inversionistas honorarios y contraprestaciones sustancialmente similares a las establecidas en el Contrato de Co-Inversión y/o en el Contrato de Fideicomiso; y

(viii) el Administrador deberá llevar a cabo un proceso de conocimiento de clientes respecto del Co-Inversionista Tercero similar, a juicio del Administrador, al que llevan a cabo entidades financieras en México.

(c) Participación de Terceros que Aporten Terrenos. El Administrador podrá con la aprobación previa del Comité de Inversión y del Comité Técnico, podrá otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador o de Walton Street, la oportunidad de coinvertir con el Fideicomiso mediante la aportación de terrenos al Vehículo de Inversión respectivo, sin que a dicho tercero le sean aplicables los requisitos señalados en los numerales (i) a (viii) anteriores, en el entendido, que el Administrador deberá informar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las condiciones generales de dicha coinversión al momento de su aprobación.

(d) Participación en los Gastos e Indemnizaciones. Los Vehículos Paralelos y los Co-Inversionistas Terceros estarán obligados a participar, en un porcentaje equivalente al porcentaje en el que inviertan en las Inversiones del Fideicomiso, en el pago de los Gastos de Inversión relacionados con las Inversiones en las que participe dicho Vehículo Paralelo y/o Co-Inversionista Tercero, así como en el pago de las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fideicomiso en relación con dichas Inversiones.

(e) Inversiones y Desinversiones Conjuntas. Las Inversiones y Desinversiones, en su caso, en las que participen los Vehículos Paralelos y los Co-Inversionistas Terceros deberán llevarse a cabo de forma simultánea y en los mismos términos que la Inversión o Desinversión que, en su caso, lleve a cabo el Fideicomiso, y los derechos derivados de Inversiones o Desinversiones que, en su caso, lleve a cabo el Fideicomiso conjuntamente con los Vehículos Paralelos y los Co-Inversionistas Terceros, serán ejercidos de forma coordinada entre el Fideicomiso y los Vehículos Paralelos y Co-Inversionistas Terceros, salvo que, en cada caso, el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto) apruebe lo contrario por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia.

(f) Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Co-Inversión, la obligación de que el Fiduciario, Walton Street y Finsa realicen Inversiones a prorrata en los términos del Contrato de Co-Inversión se hará extensiva a los Vehículos Paralelos y/o a los Co-Inversionistas Terceros, los cuales co-invertirán con los mismos a prorrata en su respectivo porcentaje de co-inversión.

Comité de Inversión. Walton Street y Finsa, por virtud del Contrato de Co-Inversión, acordaron constituir un comité de inversión (el “Comité de Inversión”) para llevar a cabo Inversiones y Desinversiones a través del Fideicomiso según se señala en el Contrato de Co-Inversión, y el cual se registrará de conformidad con lo siguiente:

(a) Integración del Comité de Inversión. El Comité de Inversión estará formado por 4 miembros y sus respectivos suplentes, los cuales deberán ser personas con experiencia reconocida en el sector de bienes raíces. Cada uno de Walton Street y Finsa tendrán derecho a nombrar 2 miembros y sus respectivos suplentes. Finsa y el Fideicomiso reconocen que, en la medida en que Walton Street entregue una notificación por escrito a Finsa y al Fideicomiso, los derechos de Walton Street derivados del Contrato de Co-Inversión, incluyendo el derecho a nombrar miembros del Comité de Inversión y/o cualquier comité de inversión de cualquier Vehículo de Inversión, podrán ser ejercidos, directa o indirectamente, por uno o más miembros, accionistas, socios, o beneficiarios de Walton Street, según se establezca en la notificación por escrito entregada a Finsa y al Fiduciario, y dicha acción será considerada como ejercitada por Walton Street. Asimismo, cualquier acción ejercitada por dichos miembros, accionistas, socios o beneficiarios de Walton Street será válida y vinculante para Walton Street como si dicha acción la hubiera ejercitado Walton Street directamente.

(b) Integración Inicial del Comité de Inversión. En la fecha del Contrato de Co-Inversión, el Comité de Inversión se integrará por las personas físicas que se listan en el Anexo “C” del Contrato de Co-Inversión.

(c) Remoción y Sustitución de los Miembros del Comité de Inversión. El nombramiento de los miembros del Comité de Inversión tendrá un plazo indefinido. Dichos miembros podrán ser removidos y/o sustituidos por la Parte que haya realizado dichos nombramientos en cualquier momento previo aviso por escrito a las otras Partes.

(d) Sustitución y Muerte de Miembros del Comité de Inversión. Los miembros propietarios del Comité de Inversión 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 del Comité de Inversión resultará en su remoción automática (y la de su suplente) con efectos inmediatos, y la Parte que lo haya designado, según corresponda, tendrá el derecho de designar a un nuevo miembro propietario y su respectivo suplente, previa notificación por escrito a las demás Partes.

(e) Información Confidencial. Los miembros del Comité de Inversión se encontrarán sujetos a las disposiciones de confidencialidad contenidas en la Sección 10.19 del Contrato de Co-Inversión.

(f) Procedimiento para las Sesiones del Comité de Inversión.

(i) Convocatoria. Cualquier miembro del Comité de Inversión podrá convocar a una sesión del Comité de Inversión mediante notificación previa y por escrito a todos los demás miembros del Comité de Inversión con al menos 5 (cinco) días de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión. La convocatoria deberá ser entregada por escrito, y deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; y (2) la forma, el lugar o los medios, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión.

(ii) Quórum de Instalación y de Votación. Para que una sesión del Comité de Inversión se considere válidamente instalada, deberá estar presente por lo menos un miembro designado por cada una de las Partes.

(iii) Resoluciones. Todas las resoluciones del Comité de Inversión serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros que estén presentes en dicha sesión; en el entendido, que por lo menos un miembro designado por Walton Street y un miembro designado por Finsa deberán haber aprobado dicha resolución.

(iv) Designación del Presidente y del Secretario. Los miembros del Comité de Inversión deberán designar a cualquier miembro del Comité de Inversión para actuar como presidente del Comité de Inversión (el “Presidente”). Los miembros del Comité de Inversión podrán designar a una Persona que puede no ser miembro del Comité de Inversión para actuar como secretario del Comité de Inversión (el “Secretario”).

(v) Actas de Sesión. El Secretario de una sesión del Comité de Inversión preparará un acta de sesión respecto de dicha sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante la misma y la cual deberá ser firmada por el Secretario. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de dicha sesión así como cualquier otro documento que haya sido presentado a los miembros del Comité de Inversión.

(vi) Sesiones. Si así lo solicita cualquier miembro del Comité de Inversión las sesiones del Comité de Inversión podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real; en el entendido, que dichas comunicaciones podrán ser grabadas con el consentimiento de los miembros presentes en la sesión correspondiente. En una sesión del Comité de Inversión que se celebre por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, el Secretario deberá confirmar por escrito la asistencia de los miembros del Comité de Inversión (o sus respectivo suplentes) para verificar que exista quórum suficiente.

(vii) Resoluciones Unánimes. Los miembros del Comité de Inversión podrán adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito y firmadas por todos los miembros del Comité de Inversión (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones.

(viii) Comité Técnico. Los miembros del Comité de Inversión (en dicha capacidad) estarán disponibles en la medida en que sea razonable para discutir cualquier asunto con el Comité Técnico pero no participarán en los sesiones del Comité Técnico.

(ix) Conflictos de Interés. En caso de que cualquiera de los miembros del Comité de Inversión tenga un Conflicto de Interés respecto de cualquiera de los puntos que se discutan en una sesión del Comité de Inversión, dicho miembro deberá comunicarlo al resto de los miembros de dicho Comité de Inversión y a los miembros del Comité Técnico.

Facultades del Comité de Inversión. El Comité de Inversión deberá reunirse para aprobar:

(a) Inversiones; Desinversiones. Todas las Inversiones y Desinversiones que realice el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión de conformidad con los términos del Contrato de Co-Inversión y/o del Contrato de Fideicomiso, incluyendo la desinversión programada en los términos establecidos en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario no estará facultado para llevar a cabo ninguna Inversión o Desinversión sin anteriormente haber recibido una autorización por escrito del Comité de Inversión; y en el entendido, además, que el Administrador únicamente podrá someter a la aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme al Contrato de Co-Inversión y/o el Contrato de Fideicomiso, aquellas Inversiones o Desinversiones que hubieren sido aprobadas previamente por el Comité de Inversión.

(b) Otorgamiento de Poderes. Todos los poderes que otorgue el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, incluyendo poderes para pleitos y cobranzas, poderes para asuntos fiscales y poder para actos de administración; en el entendido, que el Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso no estará facultado para otorgar dichos poderes sin anteriormente haber recibido una instrucción por escrito del Comité de Inversión, en el entendido, además, que el Fiduciario no requerirá de instrucción del Comité de Inversión para el otorgamiento de poderes generales para pleitos y cobranzas cuyo objeto sea exclusivamente la defensa del Patrimonio del Fideicomiso.

(c) Remuneración de Miembros del Comité Técnico. Cualquier remuneración a ser pagada a los Miembros Independientes del Comité Técnico por el desempeño de sus funciones que sea presentada por el Administrador a la Asamblea de Tenedores conforme al inciso (h) de la Cláusula 4.2. del Contrato de Fideicomiso, y en su caso, al Miembro Independiente designado por la Asamblea de Tenedores conforme al inciso (c) (ii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(d) Gobierno Corporativo de los Vehículos de Inversión. A los miembros del comité técnico, apoderados, funcionarios y empleados de los Vehículos de Inversión que el Administrador, actuando en nombre y representación del Fiduciario, designe conforme a la Cláusula 6.5. del Contrato de Fideicomiso.

(e) Extensión del Periodo de Inversión. Cualquier extensión del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 6.6(a) del Contrato de Fideicomiso.

(f) Préstamos del Fideicomiso. Cualquier préstamo o financiamiento que otorgue el Fiduciario a un Vehículo de Inversión conforme a la Cláusula 6.8 del Fideicomiso, así como los términos de dichos préstamos y la forma en la que dichos préstamos serán documentados.

(g) Operaciones con Partes Relacionadas. Cualquier Operación con Partes Relacionadas que lleve a cabo el Fiduciario conforme a la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso.

(h) Reinversiones. El traspaso de cualesquier cantidades de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversión para ser reinvertidas conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(i) Endeudamiento. Los préstamos o financiamientos en que incurra el Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de Vehículos de Inversión, así como los gravámenes que se constituyan y las garantías reales o personales que se otorguen por el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión para garantizar dichos préstamos o financiamientos conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso ; en el entendido, que el Comité de Inversión deberá autorizar los pagos que realice el Fiduciario y cualquier Vehículo de Inversión para pagar dichos créditos o financiamientos en términos distintos a los acordados en los créditos o financiamientos previamente aprobados conforme a la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso.

(j) Prestación de Servicios por Afiliadas. Los términos y condiciones de los contratos conforme a los cuales se prestarán servicios al Fideicomiso, al Fiduciario o a cualquier Vehículo de Inversión por el Administrador o por sus respectivas subsidiarias y Afiliadas de conformidad con el inciso (b) de la Cláusula 9.1 del Contrato de Fideicomiso.

(k) Reserva para Gastos de Mantenimiento. Todos los cálculos de la Reserva para Gastos de Mantenimiento que realice el Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

(l) Monto Distribuible. El Monto Distribuible que será distribuido a los Tenedores y a los Fideicomisarios en Segundo Lugar en una Fecha de Distribución que haya sido determinado por el Administrador conforme al inciso (a) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(m) Operaciones con Divisas y de Cobertura. Las operaciones cambiarias y de cobertura que lleve a cabo el Fiduciario conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

(n) Valuador Inmobiliario. Cualquier designación del Valuador Inmobiliario.

(ñ) Contador del Fideicomiso. Cualquier sustitución del Contador del Fideicomiso.

(o) Gastos de Inversión. Cualquier Gasto de Inversión.

(p) Modificaciones al Contrato de Fideicomiso. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso.

(q) Adquisiciones de Terceros. El precio de las adquisiciones de Activos Objeto de Inversión de terceros no relacionados con el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas, que lleve a cabo el Fiduciario para realizar Inversiones.

(r) Lineamientos de Inversión. Cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión.

(s) Políticas de Apalancamiento. Cualquier modificación a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso contenidas en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso.

(t) Miembros del Comité Técnico Nombrados por el Administrador. A las Personas propuestas por el Administrador para fungir como miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en los incisos (b) y (d) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

(y) Aportaciones de los Co-Inversionistas. Aprobar que el Administrador actuando en nombre del Fiduciario, requiera a Walton Street y a Finsa para que realicen aportaciones conforme a la Sección 5.04 del Contrato de Co-Inversión y la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

(z) Otras Aprobaciones. Cualquier decisión (i) relacionada con la administración del Fideicomiso y/o las Inversiones o (ii) que requiera la autorización del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Salvo por lo establecido expresamente en el Contrato de Co-Inversión en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, cualquiera de los Vehículos de Inversión y el Administrador no podrán llevar a cabo ninguno de los actos descritos en la Sección 6.02 del Contrato de Co-Inversión, salvo que se haya obtenido la aprobación previa del Comité de Inversión en los términos descritos en el Contrato de Co-Inversión y en el Contrato de Fideicomiso y, en la medida en que se requiera de conformidad con lo previsto en el Contrato de Co-Inversión y en el Contrato de Fideicomiso, la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; en el entendido, que cualquier acto que requiera la aprobación tanto del Comité de Inversión como del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, deberá ser primero sometido a la aprobación del Comité de Inversión, y únicamente en la medida en que el mismo sea aprobado por dicho Comité de Inversión podrá ser sometido a la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; y en el entendido, además, que en caso de que el Comité de Inversión haya adoptado una resolución que tenga que ser posteriormente aprobada por el Comité Técnico y dicha resolución no haya sido presentada al Comité Técnico para su aprobación, cualquier miembro del Comité de Inversión podrá solicitar que se reconsidere dicha resolución y requiera que se vuelva a votar sobre la misma en el Comité de Inversión, para que posteriormente pueda ser presentada al Comité Técnico para su votación conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso

Asimismo, los miembros del Comité de Inversión (en dicha capacidad) estarán disponibles en la medida en que sea razonable para discutir cualquier asunto con el Comité Técnico pero no participarán en las sesiones del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad de solicitar al Administrador copia simple de las actas correspondientes de las sesiones del Comité de Inversión.

Exclusividad.

(a) Exclusividad de Finsa. Sujeto en todo caso a las Inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos y/o los Co-Inversionistas Terceros con el Fideicomiso en los términos de la Sección 5.10 del Contrato de Co-Inversión, a partir de la Fecha de Emisión Inicial y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, (ii) la fecha en que el 100% (cien por ciento) del Monto Neto Destinado a Inversiones, haya sido invertido, comprometido o reservado para realizar una Inversión específica y respecto de la cual ya se tenga un proceso de estudio y análisis avanzado, para Gastos Continuos, Inversiones del Fideicomiso, cualquier otra reserva aprobada por el Comité Técnico, o haya sido llamado bajo una Llamada de Capital, para cualesquier propósitos de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, o de otra forma desembolsados de la Cuenta General, según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, (iii) la fecha de terminación del Contrato de Co-Inversión y/o del Contrato de Fideicomiso y/o del Contrato de Co-Inversión, y (iv) la fecha en la que el Administrador, directa o indirectamente, deje de ser el administrador del Fideicomiso, ya sea por remoción con o sin causa en términos de lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso o por cualquier otra razón (el "Periodo de Exclusividad"), ni el Administrador ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas podrán (i) invertir en, o desarrollar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Inmuebles Industriales en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión y (ii) construir Inmuebles Industriales en favor de vehículos que sean Competidores directos del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que el Administrador, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, podrá prestar servicios de construcción a terceros, corretaje, servicios de infraestructura y servicios de administración a Inmuebles Industriales sin restricción alguna (salvo que, durante el Periodo de Inversión, el Administrador deberá notificar al Comité Técnico cada trimestre, de cualquier servicio prestado a terceros, identificando el tipo de proyecto, superficie y mercado, sujeto en todo caso a las obligaciones de confidencialidad que pueda llegar a tener el Administrador); y en el entendido, además, que esta obligación de exclusividad no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por Walton Street), (y) el Comité Técnico (sin tomar en cuenta el voto de los miembros del Comité Técnico nombrados por el

Administrador que no sean Miembros Independientes), o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Co-Inversión (en el entendido, que Finsa deberá de notificar al Comité Técnico cada trimestre, del desarrollo de dichos inmuebles, sujeto en todo caso a las obligaciones de confidencialidad que pueda llegar a tener el Administrador); (3) inmuebles que sean adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los que el Administrador y/o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas tengan una participación minoritaria previa a la fecha de firma del Contrato de Co-Inversión; (4) expansiones a (o cualquier Inversión de Seguimiento con respecto a) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados, directa o indirectamente, por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Co-Inversión; (5) inversiones que sean pasivas por naturaleza; (6) inversiones en valores bursátiles; (7) los inmuebles en los que haya invertido el Fideicomiso Finsa CKD I conforme a sus términos, y (8) con respecto a los Funcionarios Clave Finsa cualesquier inversiones personales con un valor de hasta EU\$5,000,000.00 (cinco millones de Dólares 00/100).

(b) Exclusividad de Walton Street. Sujeto en todo caso a las inversiones que en su caso realicen los Vehículos Paralelos con el Fideicomiso en los términos de la Sección 5.10 del Contrato de Co-Inversión y durante el Periodo de Exclusividad, siempre y cuando el Contrato de Asesoría no se haya dado por terminado, los Vehículos Walton Street, no podrán (i) realizar aquellas Inversiones que hayan sido rechazadas en el Comité de Inversión por los miembros de dicho Comité de Inversión designados por Walton Street; en el entendido, que si una Inversión que ha sido aprobada por el Comité de Inversión es rechazada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, los Vehículos Walton Street podrán llevar a cabo dicha Inversión por su cuenta, (ii) invertir en Inmuebles Industriales respecto de los cuales no exista un compromiso para ser desarrollados por un tercero distinto del Administrador, o (iii) invertir en Inmuebles Industriales que compitan con los Inmuebles Industriales de las Inversiones llevadas a cabo por el Fideicomiso en el momento en el que los Vehículos Walton Street lleven a cabo dicha inversión; en el entendido, que se considerará que un Inmueble Industrial compite con el Fideicomiso, únicamente cuando el mismo esté ubicado en una distancia igual o menor a 2.5 (dos punto cinco) kilómetros de un Inmueble Industrial propiedad del Fideicomiso. Adicionalmente, Walton Street se obliga a someter cualquier oportunidad de una Inversión en Inmuebles Industriales que cumpla con los Lineamientos de Inversión a la aprobación del Comité de Inversión siempre y cuando no exista un compromiso previamente existente para que dicha Inversión sea desarrollada o administrada por un tercero distinto a Finsa. Sujeto a cualquier obligación de confidencialidad que Walton Street pueda tener, este deberá de notificar al Comité Técnico de cualquier inversión en Inmuebles Industriales realizada por otro desarrollador. La obligación de exclusividad contenida en el presente inciso (b) no aplicará respecto de (1) inmuebles que hayan sido rechazados por: (x) el Comité de Inversión (en virtud del voto de los miembros designados por Finsa), (y) el Comité Técnico, o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean adquiridos por los Vehículos Walton Street como parte de la adquisición de un portafolio de inmuebles (no una adquisición individual de un inmueble) en la que el precio que se pague por los inmuebles localizados en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión dentro de dicha adquisición no representen más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio; en el entendido que, Walton Street deberá notificar al Comité Técnico respecto de cualquier adquisición global que incluya un componente global industrial en México, y en caso de que dicho componente en México que represente más del 20% (veinte por ciento) del precio total pagado por la adquisición del portafolio, Walton Street deberá ofrecer al Fideicomiso la opción de adquirir dichos inmuebles la cual deberá ser aprobada por el Comité Técnico dentro de los 10 (diez) días siguientes a dicha notificación, en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, y en caso de que el Comité Técnico decline o no responda durante dicho plazo, los Vehículos Walton Street quedarán en libertad de adquirir dichos inmuebles en México; en el entendido, además, que dicha adquisición a ser realizada por el Fideicomiso, estará sujeta a que el vendedor esté de acuerdo en vender al Fideicomiso; (3) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por los Vehículos Walton Street con anterioridad a la fecha del Contrato de Co-Inversión; (4) inmuebles que sean adquiridos o desarrollados por vehículos de inversión en los que los Vehículos Walton Street tengan una participación minoritaria previa a la fecha de firma del Contrato de Co-Inversión; (5) expansiones a (o cualquier Inversión de Seguimiento con respecto a) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por los Vehículos Walton Street con anterioridad a la fecha del Contrato de Co-Inversión; (6) inversiones que

sean pasivas por naturaleza; (7) inversiones en valores bursátiles; (8) los inmuebles en los que invierta el Fideicomiso Walton CKD y/o el Fideicomiso Finsa CKD I conforme a sus términos; y (9) con respecto a los Funcionarios Clave Walton Street cualesquier inversiones personales con un valor de hasta EU\$5,000,000.00 (cinco millones de Dólares 00/100).

(c) Comprobación de Excepciones. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores podrán contratar a Asesores Independientes con cargo a la Reserva para Gastos de Asesoría a efecto de que realicen los estudios de mercado que sean necesarios para verificar el cumplimiento de cualquiera de las excepciones a las obligaciones de exclusividad contenidas en los incisos (a) y (b) anteriores.

Desacuerdos.

(a) Diferencias entre el Comité de Inversión y el Comité Técnico. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión y en el Contrato de Fideicomiso, en caso de que (I) el Comité de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el Comité Técnico, y el Comité Técnico desapruebe dicha decisión en una sesión en la que los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro del Comité Técnico designado por el Administrador que no sea Miembro Independiente; en el entendido, que en caso de que las condiciones de las decisiones que se hayan adoptado en el Comité de Inversión hayan cambiado de manera significativa entre la aprobación del Comité de Inversión y la fecha de presentación de la decisión respectiva ante el Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador deberán abstenerse de votar, y la decisión respectiva deberá ser nuevamente sometida a la consideración del Comité de Inversión por el Administrador; o (II) el comité de inversión de algún Vehículo de Inversión apruebe alguna decisión que deba ser aprobada por el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión, y el comité técnico de dicho Vehículo de Inversión desapruebe dicha decisión en una sesión en la que los miembros de dicho comité técnico designados por el Administrador tengan derecho de voto y dicha desaprobación sea consecuencia del voto negativo de por lo menos un (1) miembro de dicho comité técnico designado por el Administrador que no sea miembro independiente de dicho comité técnico; en el entendido, que en caso de que las condiciones de las decisiones que se hayan adoptado en el comité de inversión del Vehículo de Inversión respectivo hayan cambiado de manera significativa entre la aprobación de dicho comité de inversión y la fecha de presentación de la decisión respectiva ante el comité técnico del Vehículo de Inversión respectivo, los miembros del comité técnico designados por el Administrador deberán abstenerse de votar, y la decisión respectiva deberá ser nuevamente sometida a la consideración del comité de inversión del Vehículo de Inversión respectivo por el Administrador; Walton Street tendrá la opción de instruir a Finsa que adquiera los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente inciso (a). En caso de que Walton Street decida ejercer dicha opción, Finsa tendrá la obligación, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que Walton Street le entregue una instrucción por escrito (cuya instrucción deberá ser entregada a más tardar dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a partir de la fecha en que se presente dicha desaprobación, de adquirir los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso, mediante el pago a Walton Street de (i) una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el 120% (ciento veinte por ciento) del Valor de Adquisición de dichos Vehículos de Inversión el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión), por (2) el Porcentaje de Participación de Walton Street, (ii) un monto equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado respecto de Walton Street, como fideicomisario en segundo lugar, conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, si se considerara que la cascada de Distribuciones contemplada en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso se corriera considerando para el cálculo (x) los montos generados por todas las Inversiones y los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso en la fecha de cálculo respectiva, distribuidos entre cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, así como a los Fideicomisarios en Segundo Lugar a dicha fecha, (y) el monto invertido en dichas Inversiones, y (z) el monto que se hubiere obtenido si dichas Inversiones se hubieren desinvertido en dicha fecha al Valor

del Vehículo de Inversión de los Vehículos de Inversión respectivos el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso (salvo que la diferencia haya versado sobre una Desinversión, en cuyo caso se tomará como base para calcular el Valor del Vehículo de Inversión de la Inversión cuya Desinversión no fue aprobada el precio de dicha Desinversión aprobada por el Comité de Inversión); y (iii) el monto de cualesquiera Créditos en Incumplimiento debidos por Finsa a Walton Street conforme al Contrato de Co-Inversión. Una vez que Finsa haya adquirido los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso conforme a lo establecido en el presente inciso (a), Walton Street dejará de recibir Distribuciones por Desempeño conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y la totalidad de las Distribuciones por Desempeño serán pagadas a Finsa.

(b) Diferencia entre los miembros del Comité de Inversión para una Desinversión. En caso de que, durante el periodo de 5 (cinco) años contado a partir de la Fecha de Emisión Inicial, cualquier Desinversión no fuere aprobada por la mayoría de los miembros del Comité de Inversión, dicha Desinversión no se llevará a cabo por el Fideicomiso; en el entendido, que los miembros del Comité de Inversión deberán notificar dicha desaprobación a los miembros del Comité Técnico en la fecha de la misma; y en el entendido, además, que si a partir del primer día del sexto año contado a partir de la Fecha de Emisión Inicial, los miembros del Comité de Inversión nombrados por Walton Street votan a favor de una Desinversión y los miembros nombrados por Finsa votan en contra, Walton Street tendrá la opción de instruir a Finsa para que adquiera los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el presente inciso (b). En caso de que Walton Street decida ejercer dicha opción, Finsa tendrá la obligación, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que Walton Street le entregue una instrucción por escrito (cuya instrucción deberá ser entregada a más tardar dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a partir de la fecha en que se presente el desacuerdo respectivo), de adquirir los derechos fideicomisarios que tenga Walton Street en el Fideicomiso, mediante el pago a Walton Street de (1) una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (y) el 120% (ciento veinte por ciento) del Valor de Adquisición de los Vehículos de Inversión el cual se determinará, respecto de las Inversiones propuestas para Desinversión, con base en el precio de Desinversión propuesto y/o aprobado por Walton Street al momento de presentarse al Comité de Inversión, y respecto del resto de las Inversiones, conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso, por (2) el Porcentaje de Participación de Walton Street; (2) un monto equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado respecto de Walton Street, como fideicomisario en segundo lugar, conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, si se considerara que la cascada de Distribuciones contemplada en el inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso se corriera considerando para el cálculo (x) los montos generados por todas las Inversiones y los demás montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso en la fecha de cálculo respectiva, distribuidos entre cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso, así como a los Fideicomisarios en Segundo Lugar a dicha fecha, (y) el monto invertido en dichas Inversiones, y (z) el monto que se hubiere obtenido si dichas Inversiones se hubieren desinvertido en dicha fecha al Valor del Vehículo de Inversión de los Vehículos de Inversión el cual se determinará, respecto de las Inversiones propuestas para Desinversión, con base en el precio de la Desinversión propuesto y/o aprobado por Walton Street al momento de presentarse al Comité de Inversión, y respecto del resto de las Inversiones, conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 del Contrato de Fideicomiso y (3) el monto de cualesquiera Créditos en Incumplimiento debidos por Finsa a Walton Street conforme al Contrato de Co-Inversión.

(c) Opción del Fideicomiso. El Administrador tendrá la obligación de informar al Comité Técnico en caso de cualquier desacuerdo de conformidad con los incisos (a) y (b) anteriores. En dichos casos y sujeto al inciso (d) siguiente, el Fideicomiso tendrá la opción, la cual únicamente podrá ser ejercida conforme a las instrucciones previas del Comité Técnico que sean otorgadas en una sesión en la que únicamente los Miembros Independientes designados por los Tenedores tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, para adquirir un porcentaje del interés de Walton Street en el Fideicomiso, pro rata con Finsa. Para dichos efectos el Fideicomiso deberá pagar a Walton Street, como fideicomisario en segundo lugar del Fideicomiso, su parte proporcional de los montos descritos en los incisos (a) o (b) anteriores. Para dichos efectos, el Comité Técnico tendrá un plazo de 15 (quince) días a partir de la fecha en la que dicha Desinversión haya sido desaprobada para ejercer la opción a la que se refiere el presente inciso (c). En caso de que el Fideicomiso ejerza la opción prevista en este inciso, Finsa quedará liberado de la obligación de pago en favor de Walton Street, respecto del porcentaje de participación de Walton Street que adquiera o se obligue a adquirir el Fideicomiso.

(d) Cumplimiento de las Obligaciones de Pago. En caso de que Finsa no cumpla con sus obligaciones de pago establecidas en los incisos (a) y (b) anteriores dentro de los plazos ahí establecidos, el Fiduciario estará obligado a utilizar todas las Distribuciones que le correspondan a Finsa, como fideicomisario en segundo lugar, conforme al inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, así como todos los montos distribuibles a Finsa en caso de remoción del Administrador o del Asesor, con o sin causa, conforme a la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso, para pagar a Walton Street, según sea el caso, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que le sean debidos por Finsa, conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad. Las partes del Contrato de Co-Inversión convienen que los Vehículos de Inversión deberán prever que todas las distribuciones a las que tengan derecho Finsa o Walton Street conforme a dichos Vehículos de Inversión deberán ser utilizadas para pagar a Walton Street, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que les sean debidos por Finsa o Walton Street, conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad.

Desinversiones Periódicas; Notificación de Evento de Desinversión. Todas las Desinversiones que lleve a cabo el Fiduciario se realizarán de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que se podrán realizar desinversiones parciales o totales en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso siempre que se cuente con las aprobaciones requeridas del Comité de Inversión y el Comité Técnico; en el entendido, además, que dichas Desinversiones estarán sujetas a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario o el Administrador deberán notificar al Representante Común la existencia de cualquier Evento de Desinversión a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que tengan conocimiento de la existencia de dicho Evento de Desinversión.

Derecho a Presentar una Oferta. En caso de que Walton Street (o cualquiera de los miembros del Comité de Inversión nombrados por Walton Street) someta a la consideración del Comité de Inversión una o varias posibles Desinversiones, el Administrador tendrá el derecho (pero no la obligación) de hacer una oferta, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, según sea el caso, para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión objeto de dichas Desinversiones propuestas. En caso de que el Administrador, directamente o a través de una o más de sus subsidiarias o Afiliadas, presente una oferta para adquirir los inmuebles de los Vehículos de Inversión o para adquirir los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión objeto de las Desinversiones propuestas, se iniciará un proceso para llevar a cabo dichas Desinversiones conforme a los numerales (ii) y (iv) de la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. . En caso de que se lleve a cabo alguna adquisición de conformidad con este inciso dicha adquisición será considerada como Operación con Partes Relacionadas.

Proceso de Desinversión. El Fiduciario iniciará el proceso de desinversión del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: (a) cuando ocurra un Evento de Desinversión, y así lo instruya el Administrador al Fiduciario por escrito (con la aprobación previa del Comité de Inversión), (b) cuando así lo instruya el Administrador al Fiduciario por escrito (con la aprobación previa del Comité de Inversión) en cualquier momento a partir de que haya concluido el Periodo de Inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, (c) cuando ocurra un Evento de Remoción del Administrador y así lo instruya la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, y (d) cuando el Asesor o el Administrador entreguen al Representante Común una notificación por escrito en virtud de la cual señalen que han surgido diferencias irreconciliables de importancia entre el Asesor y el Administrador con respecto del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso. En cualquiera de dichos supuestos, el Fiduciario deberá llevar a cabo la desinversión del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

Cumplimiento de las Obligaciones de Pago del Fideicomiso. Todas las obligaciones de pago asumidas por el Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula Sexta del Contrato de Co-Inversión y las Cláusulas 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, y 17.1 del Contrato de Fideicomiso, serán pagadas de conformidad con lo establecido en el

inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso con anterioridad al pago de Distribuciones; en el entendido que, en caso de no existir suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso en cualquier Distribución, el Fiduciario llevará a cabo dichos pagos en cualquier momento en que se cuente con recursos en las Cuentas del Fideicomiso, no obstante no sea una Fecha de Distribución. Asimismo, el Administrador (con la previa aprobación del Comité de Inversión) podrá instruir al Fiduciario para que desinvierta Inversiones conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, incurra en deuda conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso, o realice Llamadas de Capital, para pagar dichas obligaciones.

Créditos en Incumplimiento.

(a) Términos del Crédito. En caso de que cualquiera de Walton Street o Finsa incumpla con su obligación de fondear el Compromiso de Walton Street o el Compromiso Finsa, según sea el caso, (un “Co-Inversionista Incumplido”), y no subsane dicho incumplimiento dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles a partir de la fecha en la que el Administrador, actuando en nombre del Fiduciario, requiera que se realice la aportación correspondiente, de conformidad con la Cláusula 7.2(c) del Contrato de Fideicomiso, el otro co-inversionista (el “Co-Inversionista Cumplido”) tendrá el derecho (pero no la obligación) de pagar el Compromiso a desembolsar que corresponda al Co-Inversionista Incumplido, por cuenta del Co-Inversionista Incumplido; en el entendido, que dicho pago se considerará como un préstamo del Co-Inversionista Cumplido, como acreditante, en favor del Co-Inversionista Incumplido, como acreditado (cada uno, un “Crédito en Incumplimiento”); y en el entendido, además, que cada Crédito en Incumplimiento generará intereses a una tasa anual equivalente a 12% (doce por ciento).

(b) Pago del Crédito en Incumplimiento. Hasta en tanto el Co-Inversionista Incumplido pague cualquier Crédito en Incumplimiento al Co-Inversionista Cumplido (incluyendo cualesquiera intereses generados), el Co-Inversionista Cumplido tendrá el derecho de instruir al Fiduciario por escrito para que le entregue todas las Distribuciones que correspondan al Co-Inversionista Incumplido (o a cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias) conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, las cuales serán aplicadas por el Co-Inversionista Cumplido para el pago del Crédito en Incumplimiento respectivo hasta que el mismo haya sido liquidado en su totalidad; en el entendido, que una vez que el Crédito en Incumplimiento haya sido pagado en su totalidad, el Co-Inversionista Cumplido deberá notificar al Fiduciario por escrito a fin de que el Fiduciario restablezca las Distribuciones que le corresponden al Co-Inversionista Incumplido conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso. Un Crédito en Incumplimiento, así como los intereses no pagados del mismo, deberán ser rembolsados en su totalidad dentro de 1 (un) año a partir de la fecha de dicho Crédito en Incumplimiento.

(c) Miembros del Comité de Inversión. Adicionalmente, hasta que el Co-Inversionista Incumplido pague en su totalidad cualquier Crédito en Incumplimiento al Co-Inversionista Cumplido (incluyendo principal e intereses generados), los miembros de dicho Co-Inversionista Incumplido que sean miembros del Comité de Inversión perderán su derecho a voto, y todas las decisiones del Comité de Inversión deberán tomarse por los miembros designados por el Co-Inversionista Cumplido.

Funcionarios Clave Finsa.

(a) Compromiso de Tiempo de Funcionarios Clave Finsa. (i) Compromiso. Siempre y cuando el Administrador no haya sido removido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, los Funcionarios Clave Finsa deberán dedicar la mayor parte de su tiempo laborable (sujeto en todo caso a las excepciones establecidas en el numeral (ii) siguiente) a buscar oportunidades de inversión conforme al objetivo de inversión descrito en el prospecto utilizado para la colocación de los Certificados Bursátiles, y a que el Fideicomiso lleve a cabo las Inversiones y Desinversiones respectivas, así como a administrar las Inversiones y Desinversiones realizadas y demás actividades previstas para el Administrador en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

(ii) Excepciones. No obstante lo establecido en el numeral (i) anterior, los Funcionarios Clave Finsa podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (1) administrar inmuebles que sean propiedad

de o sean administrados por Finsa o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Co-Inversión, o con posterioridad al mismo conforme a las excepciones de exclusividad contenidas en los numerales (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7) y (8) del inciso (a) de la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso, (2) administrar, y participar, en asuntos de Finsa o de cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, incluyendo con respecto de inmuebles aprobados para ser desarrollados o en proceso de desarrollo, con anterioridad a la fecha del Contrato de Co-Inversión, (3) administrar el Fideicomiso CKD Finsa I, (4) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (5) actividades docentes o altruistas.

(iii) Sustitución. En caso de que alguno de los Funcionarios Clave deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el numeral (i) anterior o, en caso que un Funcionario Clave Finsa distinto a Sergio René Argüelles Gonzalez, incumpla con las obligaciones de exclusividad contempladas en la Cláusula 6.12 del Contrato de Co-Inversión (lo cual no será considerado un Evento de Funcionarios Clave Finsa conforme al inciso (b) siguiente), el Administrador deberá informar dicha situación al Fiduciario, al Representante Común y a Walton Street. A partir de dicho momento, el Administrador deberá proponer uno o más candidatos a la Asamblea de Tenedores para sustituir a dicho Funcionario Clave Finsa. Para dichos efectos, el Administrador podrá proponer a la Asamblea de Tenedores los sustitutos correspondientes para su aprobación.

(b) Evento de Funcionarios Clave Finsa durante el Periodo de Inversión. En caso de que, en cualquier momento, dos o más de los Funcionarios Clave Finsa dejen de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el inciso (a), numeral (i) anterior, (un “Evento de Funcionarios Clave Finsa”), entonces:

(i) Suspensión del Periodo de Inversión. (1) Suspensión. La Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que deje de invertir en cualesquiera Activos Objeto de Inversión nuevos, hasta que dicho Evento de Funcionarios Clave Finsa sea subsanado, en cuyo caso, ninguno de los Tenedores participará en Llamadas de Capital para fondear la inversión en nuevos Activos Objeto de Inversión (con excepción de Inversiones que el Fideicomiso esté obligado a realizar o que estén comprometidas en ese momento y para pagar Gastos Continuos). En dicho supuesto, el Administrador continuará actuando en representación del Fideicomiso, continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y continuará teniendo todos los derechos, obligaciones y privilegios del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, sujeto en cualquier caso a la restricción del Fideicomiso de invertir en nuevos Activos Objeto de Inversión establecida en la Cláusula 7.02 del Contrato de Co-Inversión mientras dicha suspensión perdure. La suspensión del Periodo de Inversión conforme a los términos del presente numeral (i) no detendrá el transcurso del plazo del mismo establecido en la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso.

(2) Continuación. La suspensión del Periodo de Inversión permanecerá en efecto hasta que ocurra lo primero entre que (i) la Asamblea de Tenedores apruebe la terminación de dicha restricción, en cuyo caso el Periodo de Inversión no se verá afectado por dicha restricción, y (ii) Finsa subsane el Evento de Funcionarios Clave Finsa que dio origen a dicha restricción de inversión, (incluyendo, mediante la sustitución de los Funcionarios Clave Finsa necesarios, para que por lo menos 3 (tres) de los Funcionarios Clave Finsa dediquen la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el numeral (a)(i) anterior), y en cada caso, el Administrador instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de dicha aprobación, para que haga pública dicha información a través de Emisnet y la suspensión del Periodo de Inversión terminará.

(ii) Terminación Anticipada del Periodo de Inversión. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (c) siguiente, el Administrador podrá (con la previa aprobación del Comité de Inversión) dar por terminado el Periodo de Inversión mediante aviso previo y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

(iii) Comisión por Administración. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa y se suspenda el Periodo de Inversión, el Administrador tendrá derecho a continuar recibiendo el pago de la Comisión por Administración. Si la Asamblea de Tenedores ha rechazado las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (c) siguiente, dicha Comisión por

Administración se computará, a partir de la fecha del tercer rechazo, sobre el Monto Neto Invertido; en el entendido, que si en cualquier momento la suspensión del Periodo de Inversión es terminada y este continúa conforme al párrafo (b)(i)(2) anterior, la Comisión por Administración se volverá a computar, a partir de dicha fecha y durante el plazo remanente del Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones; en el entendido, además, que conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido.

(c) Sustitución de Funcionarios Clave Finsa. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa, el Administrador deberá buscar sustituir a los Funcionarios Clave Finsa que hayan dejado de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso, de conformidad con el siguiente procedimiento de sustitución:

(i) Primera Propuesta de Sustitución. El Administrador dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha del incumplimiento, deberá convocar a una Asamblea de Tenedores (a través del Fiduciario) para proponer a los sustitutos correspondientes para su aprobación. La Asamblea de Tenedores tendrá un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de que el Administrador someta su propuesta para rechazar o aceptar la misma, en el entendido, que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada y los sustitutos propuestos como nuevos Funcionarios Clave Finsa electos.

(ii) Segunda y Tercera Propuesta. En el caso de que la primera propuesta de sustitución sea rechazada por la Asamblea de Tenedores conforme al numeral (i) anterior, el Administrador podrá convocar nuevamente a una Asamblea de Tenedores para proponer candidatos sustitutos en 2 (dos) ocasiones adicionales para su aprobación; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(d) Ulteriores Propuestas. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las 3 (tres) propuestas a las que se refieren los numerales (i) y (ii) anteriores, el Administrador podrá continuar proponiendo candidatos sustitutos; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(e) Candidatos Anteriores. El Administrador en ningún caso podrá proponer candidatos para sustituir a los Funcionarios Clave Finsa que hayan sido rechazados por la Asamblea de Tenedores en algún momento.

(f) Sergio René Argüelles Gonzalez. No obstante cualquier disposición en contrario, en todo momento Sergio René Argüelles Gonzalez deberá permanecer en su cargo como Funcionario Clave Finsa, salvo (i) en el caso de su muerte o incapacidad, o (ii) que la Asamblea de Tenedores apruebe la sustitución de Sergio René Argüelles Gonzalez como Funcionario Clave Finsa. En caso de que Sergio René Argüelles Gonzalez hubiere sido removido por cualquier otra razón o renunciado a su cargo como Funcionario Clave Finsa sin que la Asamblea de Tenedores apruebe su sustitución, dicha remoción o renuncia será considerada como un Evento de Funcionarios Clave Finsa conforme a lo establecido en la Cláusula 5.2. y en la Cláusula 5.4. del Contrato de Fideicomiso.

(g) Obligación de Informar. Cuando ocurra un Evento de Funcionarios Clase Finsa el Administrador estará obligado a (i) informar al Fiduciario, al Representante Común, y a Walton Street, y (ii) convocar a una Asamblea de Tenedores (a través del Fiduciario) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles a partir de que tenga conocimiento de dicho Evento de Funcionarios Clave Finsa. En dicha Asamblea de Tenedores, se podrá resolver sobre la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con el inciso (c) anterior.

(h) Exclusividad. El Administrador se sujetará, y hará que los Funcionarios Clave Finsa se sujeten, a la obligación de exclusividad contemplada en la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso en los términos ahí establecidos; en el entendido, que, en su caso, las excepciones a la exclusividad contenidas en dicha Cláusula 6.12 también aplicarán a los Funcionarios Clave Finsa en lo que resulte conducente.

(i) Deberes de Lealtad y Diligencia. Sujeto a las excepciones contenidas en la Cláusula 7.02 del Contrato de Co-Inversión, los Funcionarios Clave Finsa tendrán un deber fiduciario de actuar en el mejor interés del Fideicomiso, y deberán en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los Artículos 30 al 37 de la LMV en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(j) Derechos Personales. Ningún Funcionario Clave Finsa se considerará como tenedor de derechos personales relacionados con el Contrato de Fideicomiso o se considerará como tercero beneficiario respecto del Contrato de Co-Inversión sólo por razón de su calidad como Funcionario Clave Finsa.

(k) FCPA. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Finsa, (i) ni Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. ni sus empleados han incumplido en ningún aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América dentro de un periodo de 5 (cinco) años hasta e incluyendo a la fecha del Contrato de Co-Inversión y (ii) Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. cuenta con los mecanismos necesarios para evitar que incumpla en cualquier aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América.

(l) Actos Corporativos Relevantes. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Finsa, el Administrador no se encuentra al momento de la celebración del Contrato de Co-Inversión en proceso de reestructura corporativa o cualquier otro hecho corporativo relevante actual que pudiera consumarse o materializarse con posterioridad.

(m) Conductas Dolosas. Hasta donde es del conocimiento del Administrador, en los últimos cinco años, ningún Funcionario Clave Finsa, ha sido condenado por delito grave, o está siendo actualmente sujeto de proceso criminal o civil alguno o investigación formal que alegue fraude, falsedad en declaraciones, violación del deber fiduciario, violación de cualquier ley federal, estatal u otra ley de valores aplicable, regla o regulación respecto de los asuntos de Finsa.

(n) Único Recurso. Las partes del Contrato de Co-Inversión convienen que los recursos contemplados en los incisos (b), (c) y (d) de la Cláusula 7.02 del Contrato de Co-Inversión serán el único recurso y remedio disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Finsa o en caso de que un Funcionario Clave Finsa deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el inciso (a), numeral (i) anterior.

Funcionarios Clave Walton Street.

(i) Compromiso. Siempre y cuando el Asesor no haya sido removido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Asesoría, los Funcionarios Clave Walton Street deberán dedicar la mayor parte de su tiempo laborable (sujeto en todo caso a las excepciones descritas en el numeral (ii) siguiente) a los negocios de los Vehículos Walton Street.

(ii) Excepciones. No obstante lo establecido en el numeral (i) anterior, los Funcionarios Clave Walton Street podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (1) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (2) actividades docentes o altruistas.

(iii) Sustitución. En caso que alguno de los Funcionarios Clave Walton Street deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street o incumpla con las obligaciones de exclusividad contempladas en la Cláusula 6.12 (lo cual no será considerado un Evento de Funcionarios Clave Walton Street conforme al inciso (b) siguiente), el Asesor deberá informar dicha situación al Fiduciario, al Representante Común y a Finsa. A partir de dicho momento, el Asesor deberá proponer uno o más candidatos a la Asamblea de Tenedores para sustituir a dicho Funcionario Clave Walton Street. Para dichos efectos, el Asesor podrá proponer a la Asamblea de Tenedores los sustitutos correspondientes para su aprobación.

(b) Evento de Funcionarios Clave Walton Street durante el Periodo de Inversión. En caso de que en cualquier momento, dos o más de los Funcionarios Clave Walton Street dejen de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street (un “Evento de Funcionarios Clave Walton Street”), entonces:

(i) Suspensión del Periodo de Inversión. (1) Suspensión. La Asamblea de Tenedores podrá, instruir al Fiduciario para que deje de invertir en cualesquiera Activos Objeto de Inversión nuevos, hasta que dicho Evento de Funcionarios Clave Walton Street sea subsanado, en cuyo caso, ninguno de los Tenedores participará en Llamadas de Capital para fondear la inversión en nuevos Activos Objeto de Inversión (con excepción de Inversiones que el Fideicomiso esté obligado a realizar o que estén comprometidas en ese momento y para pagar Gastos Continuos). En dicho supuesto, el Administrador continuará actuando en representación del Fideicomiso, continuará cumpliendo con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración, y continuará teniendo todos los derechos, obligaciones y privilegios del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, sujeto en cualquier caso a la restricción del Fideicomiso de invertir en nuevos Activos Objeto de Inversión establecida en esta Sección 7.03 mientras dicha suspensión perdure. La suspensión del Periodo de Inversión conforme a los términos del presente numeral (i) no detendrá el transcurso del plazo del mismo establecido en la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso.

(2) Continuación. La suspensión del Periodo de Inversión permanecerá en efecto hasta que ocurra lo primero entre que (i) la Asamblea de Tenedores apruebe la terminación de dicha suspensión, y (ii) el Asesor subsane el Evento de Funcionarios Clave Walton Street que dio origen a dicha restricción de inversión, (incluyendo, mediante la sustitución de los Funcionarios Clave Walton necesarios, para que por lo menos 2 (dos) de los Funcionarios Clave Walton dediquen la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street), y en cada caso el Asesor instruirá al Fiduciario, tan pronto como sea posible después de dicha aprobación, para que haga pública dicha información a través de Emisnet y la suspensión del Periodo de Inversión terminará.

(ii) Terminación Anticipada del Periodo de Inversión. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (c) siguiente, el Administrador podrá (con la previa aprobación del Comité de Inversión) dar por terminado el Periodo de Inversión mediante aviso previo y por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común).

(iii) Comisión por Administración. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Walton Street y se suspenda el Periodo de Inversión, el Administrador y el Asesor tendrán derecho a continuar recibiendo el pago de la Comisión por Administración de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Asesoría. Si la Asamblea de Tenedores ha rechazado las 3 (tres) propuestas de candidatos sustitutos a las que se refieren los numerales (i) y (ii) del inciso (c) siguiente, dicha Comisión por Administración se computará, a partir de la fecha del tercer rechazo, sobre el Monto Neto Invertido; en el entendido, que si en cualquier momento la suspensión del Periodo de Inversión es terminada y este continúa conforme al párrafo (b)(i)(2) anterior, la Comisión por Administración se volverá a computar, a partir de dicha fecha y durante el plazo remanente del Periodo de Inversión, sobre el Monto Bruto Destinado a Inversiones; en el entendido, además, que conforme a lo previsto en el Contrato de Administración, si el Periodo de Inversión ha sido extendido conforme a lo previsto en el inciso (a) de la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso, durante el periodo de extensión la Comisión por Administración se calculará sobre el Monto Neto Invertido.

(c) Sustitución de Funcionarios Clave Walton Street. En caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Walton Street el Asesor deberá buscar sustituir a los Funcionarios Clave Walton Street que hayan dejado de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street, de conformidad con el siguiente procedimiento de sustitución:

(i) Primera Propuesta de Sustitución. El Asesor, dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha del incumplimiento, deberá informar al Fiduciario para que el mismo convoque a una Asamblea de Tenedores con el fin de que el Asesor proponga los sustitutos correspondientes; para su aprobación. La Asamblea de Tenedores tendrá un plazo de 30 (treinta) Días Hábiles contados a partir de que el Asesor someta su propuesta para rechazar o aceptar la misma, y en el entendido, que de no emitir resolución alguna dentro de dicho plazo, la propuesta se considerará irrevocablemente aceptada y los sustitutos propuestos como nuevos Funcionarios Clave Walton Street electos.

(ii) Segunda y Tercera Propuesta. En el caso de que la primera propuesta de sustitución sea rechazada por la Asamblea de Tenedores conforme al numeral (i) anterior, el Asesor podrá proponer nuevamente a una Asamblea de Tenedores candidatos sustitutos en 2 (dos) ocasiones adicionales para su aprobación; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá periodos de 30 (treinta) Días Hábiles para rechazar o aceptar de las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(d) Ulteriores Propuestas. En caso de que la Asamblea de Tenedores rechace las tres propuestas a las que se refieren los numerales (i) y (ii) anteriores, el Asesor podrá continuar proponiendo candidatos sustitutos; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas adicionales, la Asamblea de Tenedores tendrá un periodo de 30 (treinta) Días para rechazar o aceptar de las propuestas, entendiéndose cualquiera de ellas como irrevocablemente aceptada, en el caso que no se emita resolución alguna dentro de dicho plazo.

(e) Candidatos Anteriores. El Asesor en ningún caso podrá proponer candidatos para sustituir a los Funcionarios Clave Walton Street que hayan sido rechazados por la Asamblea de Tenedores en algún momento.

(f) Obligación de Informar. Cuando ocurra un Evento de Funcionarios Clave Walton Street, el Asesor estará obligado a informar al Fiduciario, al Representante Común y a Finsa y convocar a una Asamblea de Tenedores (a través del Fiduciario) dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles a partir de que tenga conocimiento de dicho Evento de Funcionarios Clave Walton Street. En dicha Asamblea de Tenedores, se podrá resolver sobre la suspensión del Periodo de Inversión de conformidad con el inciso (c) anterior.

(g) Derechos Personales. Ningún Funcionario Clave Walton Street se considerará como tenedor de derechos personales relacionados con el Contrato de Co-Inversión o se considerará como tercero beneficiario respecto del Contrato de Fideicomiso sólo por razón de su calidad como Funcionario Clave Walton Street.

(h) FCPA. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton Street, (i) Walton Street no ha incumplido en ningún aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América dentro de un periodo de 5 (cinco) años hasta e incluyendo a la fecha del Contrato de Fideicomiso, y (ii) Walton Street cuenta con los mecanismos necesarios para evitar que incumpla en cualquier aspecto material con las disposiciones aplicables del *Foreign Corrupt Practices Act* de los Estados Unidos de América.

(i) Incumplimiento con Leyes de Valores de los Estados Unidos de América. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton Street, en los últimos cinco años, la *Securities and Exchange Commission* de los Estados Unidos de América no ha encontrado a Walton Street Capital L.L.C. en violación de ninguna ley de valores de los Estados Unidos de América, cuya violación pudiera tener un efecto material adverso en los negocios, operaciones o condición financiera de Walton Street Capital L.L.C.

(j) Incumplimiento de Obligaciones. Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton Street, en los últimos cinco años ninguno de los Vehículos Walton Street ha estado en violación o incumplimiento de (ni ha ocurrido evento alguno que mediante notificación, transcurso del tiempo o ambos, pudiera constituir un incumplimiento) de cualquier obligación, contrato o condición, cuyo incumplimiento pudiera tener un efecto material adverso en los negocios, operaciones o condición financiera de la totalidad de los Vehículos Walton Street.

(k) Conductas Dolosas. Hasta donde es del conocimiento del Asesor, en los últimos cinco años, ningún Funcionario Clave Walton Street, ha sido condenado por delito grave, o está siendo actualmente sujeto de proceso criminal o civil alguno o investigación formal que alegue fraude, falsedad en declaraciones, violación del deber fiduciario, violación de cualquier ley federal, estatal u otra ley de valores aplicable, regla o regulación respecto de los asuntos de Walton Street.

(l) Conflicto de Interés. Walton Street informará al Comité Técnico de la existencia de cualquier Conflicto de Interés relacionado con Walton Street tan pronto como sea razonablemente posible después de que Walton Street tenga conocimiento de la existencia de dicho Conflicto de Interés.

(m) Exclusividad. El Asesor se sujetará, y hará que los Funcionarios Clave Walton Street se sujeten, a la obligación de exclusividad contemplada en la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso en los términos ahí establecidos; en el entendido, que, en su caso, las excepciones a la exclusividad contenidas en dicha Cláusula 6.12 también aplicarán a los Funcionarios Clave Walton Street en lo que resulte conducente.

(n) Único Recurso. Las partes del Contrato de Co-Inversión convienen que los recursos contemplados en los incisos (b), (c) y (d) de la Cláusula 7.03 del Contrato de Co-Inversión serán el único recurso y remedio disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra un Evento de Funcionarios Clave Walton Street o en caso de que un Funcionario Clave Walton Street deje de dedicar la mayor parte de su tiempo laborable a los negocios de los Vehículos Walton Street.

Evento de Funcionarios Clave después del Periodo de Inversión. En caso de que, una vez concluido el Periodo de Inversión, ocurra tanto un Evento de Funcionarios Clave Finsa, tanto un Evento de Funcionarios Clave Walton Street, los cuales no sean subsanados en un periodo de 90 (noventa) Días Hábiles a partir de que ocurra dicho Evento de Funcionarios Clave Finsa o Evento de Funcionarios Clave Walton Street, según corresponda, la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que inicie, en la medida en la que dicho proceso no haya sido ya iniciado, el proceso de desinversión previsto en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

Responsabilidad de Walton Street. Las partes, por virtud del Contrato de Co-Inversión, aceptaron que la responsabilidad de Walton Street derivada del Contrato de Co-Inversión se encuentra expresamente limitada a (i) la porción no fondeada del Compromiso de Walton Street y (ii) cualquier venta, financiamiento o refinanciamiento de los recursos y distribuciones que reciba Walton Street derivados su aportación del Compromiso de Walton Street que represente un retorno de, y no un retorno sobre, el capital aportado por Walton Street conforme al Compromiso de Walton Street.

Ausencia de Deberes Fiduciarios. Excepto por lo dispuesto en la Sección 8.01 del Contrato de Co-Inversión, las partes del Contrato de Co-Inversión reconocen, aceptan y convienen expresamente que ni los Vehículos Walton Street, ni ninguno de sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, funcionarios, empleados, directores, agentes y asesores, directos o indirectos, y las Afiliadas o subsidiarias de cualquiera de ellos, ni cualquiera de los miembros del Comité de Inversión designados por Walton Street (cada una, una “Parte Indemnizada Walton Street”, y conjuntamente, las “Partes Indemnizadas Walton Street”), tienen deberes de cualquier tipo (incluyendo deberes fiduciarios o cualesquiera otros deberes impuestos bajo la legislación aplicable) respecto del Fideicomiso, de los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común, Finsa o cualquier otra Persona, y que tanto los Vehículos Walton Street, y/o uno o más de los miembros del Comité de Inversión designados por Walton Street, podrán enfrentarse a decisiones en las que los intereses de los Vehículos Walton Street, y los intereses del Fideicomiso o de cualquier otra Persona sean adversos. En

cualquier caso, los Vehículos Walton Street, y cualquier miembro del Comité de Inversión designado por Walton Street podrá actuar únicamente para el beneficio de los Vehículos Walton Street, y no tendrán obligación, deber o responsabilidad alguna, directa o indirecta, expresa o implícita, respecto del Fideicomiso, los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común, Finsa o cualquier otra Persona.

En virtud de lo anterior, Finsa y el Fiduciario, actuando por cuenta del Fideicomiso, por virtud del Contrato de Co-Inversión, irrevocablemente liberaron a los Vehículos de Walton Street, a cualquiera de los miembros del Comité de Inversión designados por Walton Street y a los miembros del comité de inversión de cualquier Vehículo de Inversión, y a sus respectivas Afiliadas, funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores (conjuntamente las “Partes Indemnizadas”), de cualquier obligación, deber o responsabilidad, directas o indirectas, expresas o implícitas, derivadas del Contrato de Co-Inversión o de cualquier contrato relacionado con los Certificados Bursátiles, y, por virtud del Contrato de Co-Inversión, expresa e irrevocablemente renunciaron de la manera más amplia que en derecho proceda a cualquier derecho o acción que tengan o que posteriormente adquieran por hecho o por derecho en contra de cualquier Parte Indemnizada respecto a los asuntos establecidos en el Contrato de Co-Inversión, el Contrato de Fideicomiso, en los documentos que rijan a cualquier Vehículo de Inversión y en cualquier contrato relacionado con cualquiera de los anteriores o con los Certificados Bursátiles. Las partes aclaran que la liberación y renuncia a que se refiere éste párrafo no aplicarán a (i) las obligaciones contractuales de Walton Street bajo el Contrato de Co-Inversión o el Contrato de Fideicomiso, y (ii) las obligaciones o responsabilidades derivadas directamente del fraude, Negligencia Grave, dolo o mala fe de Walton Street o de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias.

Salvo por lo expresamente establecido en el Contrato de Co-Inversión, ninguna disposición del Contrato de Co-Inversión o en cualquier otro documento, se entenderá que restringe o prohíbe a los Vehículos Walton Street de celebrar, contratar o llevar a cabo cualquier actividad o prestar cualquier servicio a cambio de una contraprestación incluyendo (sin limitar la generalidad de lo anterior): (i) llevar a cabo cualquier negocio relacionado con cualquier tipo de inmueble en cualquier ubicación; (ii) actuar como director, funcionario o empleado de cualquier sociedad, como fiduciario de cualquier fideicomiso, como socio administrador (*general partner*) de cualquier sociedad (*partnership*), o como funcionario administrativo de cualquier otra entidad de negocios; o (iii) recibir compensación por los servicios prestados a, o participar en las ganancias derivadas de, las inversiones de dichas sociedades, fideicomisos, *partnerships* o cualquier otra entidad, sin importar si dichas actividades son actividades que compiten con el Fideicomiso. El hecho de que Walton Street o cualquier Afiliada de Walton Street tenga oportunidades para adquirir, o de cualquier otra forma poseer, arrendar, vender o disponer de cualquier forma bienes inmuebles y se aproveche de dichas oportunidades por su cuenta o presente dichas oportunidades a otras Personas en las que tenga o no participación, no sujetará a Walton Street o a sus Afiliadas a responsabilidad alguna frente al Fideicomiso o de cualquier forma constituirá un incumplimiento del Contrato de Co-Inversión.

Indemnización entre Walton Street y Finsa. Walton Street deberá indemnizar a Finsa y a sus subsidiarias y Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, empleados, representantes, agentes y asesores, de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, daños, obligaciones, responsabilidades, gastos, (incluyendo, honorarios de abogados), sentencias, multas, transacciones y otras cantidades, directas o indirectas, expresas o implícitas (conjuntamente, las “Pérdidas”) derivadas de o que estén relacionados con acciones u omisiones de Walton Street relacionadas con el incumplimiento de Contrato de Co-Inversión o el Contrato de Fideicomiso y por dolo, fraude o mala fe de Walton Street. Asimismo, Finsa deberá indemnizar a Walton Street y a sus subsidiarias y Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, empleados, representantes, agentes y asesores, de y en contra de todas y cualesquiera Pérdidas derivadas de o que estén relacionados con acciones u omisiones de Finsa relacionadas con el incumplimiento de Contrato de Co-Inversión o el Contrato de Fideicomiso y por dolo, fraude o mala fe de Finsa.

Indemnización del Fiduciario. El Fiduciario deberá indemnizar, y cada Vehículo de Inversión deberá expresamente prever que el fiduciario de dicho Vehículo de Inversión deberá indemnizar, a Walton Street y a Finsa y a sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, empleados, representantes, agentes y asesores, de y en contra de todas y cualesquiera

Pérdidas derivadas de o en relación con el Contrato de Co-Inversión, la constitución del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión o con la operación del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión; en el entendido, que ninguna de dichas partes indemnizadas tendrá derecho a ser indemnizada por su propio fraude, mala fe, dolo o negligencia grave. No obstante lo anterior, no se considerará que la Sección 8.04 del Contrato de Co-Inversión elimina, abroga o de cualquier otra forma afecta los términos establecidos en la Sección 8.02 del Contrato de Co-Inversión.

Sobrevivencia. Las disposiciones establecidas en la Cláusula VIII del Contrato de Co-Inversión continuarán vigentes después de la terminación del Contrato de Co-Inversión durante el plazo que resulte menor entre (i) los plazos de prescripción aplicables establecidos en la legislación aplicable; y (ii) 5 (cinco) años contados a partir de la fecha de terminación del Contrato de Co-Inversión.

Terminación.

(a) No obstante cualquier disposición en contrario establecida en el Contrato de Co-Inversión (pero sujeto a la Sección 8.05 Supervivencia del mismo), el Contrato de Co-Inversión permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que ocurra lo primero entre (i) la terminación del Contrato de Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 18.1 del Contrato de Fideicomiso, y/o (ii) (A) el Administrador sea removido con o sin causa y en caso que haya sido removido sin causa Finsa elige que adquieran su participación de conformidad con la Cláusula 16.2(b) del Contrato de Fideicomiso o en caso que Finsa decida mantener su participación pero elige no ejercer la Opción de Fondeo de Finsa, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (B) el Asesor es removido con o sin causa y en caso que haya sido removido sin causa Walton Street elige que adquieran su participación de conformidad con la Cláusula 16.3(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso o en caso que Walton Street decida mantener su participación pero elige no ejercer la Opción de Fondeo de Walton Street, en cada caso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (a)(ii) anterior, en caso de que el Administrador sea removido sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso, si Finsa ejerce la Opción de Fondeo de Finsa y el Asesor no ha sido removido conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o ha sido removido sin causa y Walton Street ejerce la Opción de Fondeo de Walton Street, el Contrato de Co-Inversión terminará salvo por las siguientes Cláusulas y Secciones que permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que el Compromiso Finsa haya sido invertido en su totalidad de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso: (1) Cláusula I (excepto por lo que se refiere a cualquier disposición respecto de o relacionada con Finsa como Administrador); (2) Cláusula II (respecto de Walton Street); (3) Cláusula III (respecto de Finsa); (4) Cláusula IV (respecto del Fiduciario); (5) Cláusula V; (6) Sección 7.01 y, si el Asesor no ha sido removido, 7.03; (7) Cláusula VIII (pero sujeto a la Sección 8.05 (Sobrevivencia)); (8) la Cláusula IX y (9) Cláusula X. Las partes del Contrato de Co-Inversión reconocen y convienen que, si el Asesor no ha sido removido, la relación entre Walton Street y el administrador sustituto del Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, la integración y operación del Comité de Inversión) se determinará conforme a los términos del contrato de co-inversión celebrado entre Walton Street y el administrador sustituto del Fideicomiso.

(c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (a)(ii) anterior, en caso de que el Administrador no sea removido o sea removido sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso y Finsa ejerce la Opción de Fondeo de Finsa y el Asesor ha sido removido con causa conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o ha sido removido sin causa y Walton Street elige que adquieran su participación de conformidad con la Cláusula 16.3(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso o si Walton Street mantiene su participación pero no ejerce la Opción de Fondeo de Walton Street, el Contrato de Co-Inversión terminará y únicamente si el Administrador es removido sin causa de conformidad con la Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso y Finsa ejerce la Opción de Fondeo de Finsa, Finsa y el nuevo administrador deberán celebrar un nuevo contrato de co-inversión el cual deberá incluir las siguientes Cláusulas y Secciones: (1) Cláusula I; (2) Cláusula III (respecto del nuevo administrador); (3) Cláusula IV (respecto del Fiduciario); (4) Cláusula V; (5) Sección 7.01; (6) Cláusula VIII (pero sujeto a la Sección 8.05 (Sobrevivencia)); (7) la Cláusula IX y (8) Cláusula X.

(d) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (a)(ii) anterior, en caso de que el Asesor sea removido sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, si Walton Street ejerce la Opción de Fondeo de Walton Street y el Administrador no ha sido removido conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o ha sido removido sin causa y Finsa ejerce la Opción de Fondeo de Finsa, el Contrato de Co-Inversión terminará salvo por las siguientes Cláusulas y Secciones que permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que el Compromiso Walton Street haya sido invertido en su totalidad de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso: (1) Cláusula I; (2) Cláusula II (respecto de Walton Street); (3) Cláusula III (respecto de Finsa); (4) Cláusula IV (respecto del Fiduciario); (5) Cláusula V; (6) Sección 7.01 y, si el Administrador no ha sido removido, 7.02; (7) Cláusula VIII (pero sujeto a la Sección 8.05 (Sobrevivencia)); (8) la Cláusula IX y (9) Cláusula X del Contrato de Co-Inversión.

(e) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (a)(ii) anterior, en caso de que el Asesor no sea removido o sea removido sin causa conforme a lo previsto en la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, si Walton Street ejerce la Opción de Fondeo de Walton Street, y el Administrador ha sido removido con causa conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o ha sido removido sin causa y Finsa elige que adquieran su participación de conformidad con la Cláusula 16.2(b) del Contrato de Fideicomiso o si Finsa mantiene su participación pero no ejerce la Opción de Fondeo de Finsa, el Contrato de Co-Inversión terminará y el Asesor y el nuevo administrador deberán celebrar un nuevo contrato de co-inversión el cual deberá incluir las siguientes Cláusulas y Secciones: (1) Cláusula I; (2) Cláusula III (respecto del nuevo administrador); (3) Cláusula IV (respecto del Fiduciario); (4) Cláusula V; (5) si el Asesor no ha sido removido, Cláusula VI, (6) Sección 7.01 y, si el Asesor no ha sido removido, 7.03; (7) Cláusula VIII (pero sujeto a la Sección 8.05 (Sobrevivencia)); (8) la Cláusula IX y (9) Cláusula X del Contrato de Co-Inversión.

5. Administrador

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son Finsa Portafolios, S. de R.L. de C.V. y Finsa Inversiones I, S. de R.L. de C.V. la cual se constituyó como una sociedad anónima de responsabilidad limitada de capital variable, con domicilio en San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escritura pública número 15,470, de fecha 6 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, notario público número 62 del Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 153069*1 el 1 de junio de 2015.

La estructura accionaria del Administrador es la siguiente:

SOCIOS	PORCENTAJE	CAPITAL
Finsa Portafolios, S. de R.L. de C.V.	99.97%	\$2,999.00
Finsa Inversiones I, S. de R.L. de C.V.	0.03%	\$1.00

Los ejecutivos y empleados del grupo corporativo al que pertenece Finsa realizarán las actividades que deba realizar el Administrador, respecto del Fideicomiso, e incluirán a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

El Administrador estará generalmente autorizado para llevar a cabo los Fines del Fideicomiso mediante instrucciones al Fiduciario, con la previa aprobación del Comité de Inversión, salvo por los asuntos expresamente reservados al Comité Técnico y al Representante Común. La información en relación con Finsa descrita en el Anexo H BIS 2 de la Circular Única podrá consultarse en el apartado “V. A. ADMINISTRADOR” de este prospecto.

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 Finsa) en la manera y en los términos que el Administrador considere conveniente; en el entendido, que cualquier cesión o delegación de obligaciones no liberará al Administrador del cumplimiento de dichas obligaciones.

La información acerca de Finsa requerida conforme al Anexo H BIS 3 de la Circular Única se describe en el apartado “V. A. ADMINISTRADOR” de este prospecto.

6. Comisiones, costos y gastos del Administrador y del Asesor

Finsa, como prestador de servicios al Fideicomiso, tendrá derecho a recibir las siguientes comisiones por servicios prestados:

- a) Una Comisión de Adquisición correspondiente al 0.91% más IVA sobre el monto total de adquisición (sin IVA);
- b) Una Comisión de Desarrollo correspondiente al 4.0% más IVA sobre el 95% de los costos de construcción del proyecto;
- c) Una Comisión de Arrendamiento correspondiente a:
 - a. Finsa: de 0 a 5 años, el 5% de los ingresos por renta; de 6 a 10 años 2.5%; y para +10 años 1.25% de los ingresos por renta respectivamente.
 - b. Finsa o el Intermediario correspondiente, según sea el caso, equivalente a: de 0 a 5 años el 6% de los ingresos por renta, de 6 a 10 años 3% y para +10 años 1.75% de los ingresos por renta respectivamente.
- d) Una Comisión de Administración de Activos correspondiente al 3% más IVA sobre los Ingresos por Renta cobrados.
- e) Una Comisión de Disposición de Activos correspondiente al 0.75% más IVA sobre el monto de venta efectivamente cobrado.

A continuación se presenta un ejemplo numérico de las comisiones de administración.

Ejemplo de Comisiones de Administración						
(MX\$ Millones)	Año 0 - Emisión	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Emisión Inicia y Llamadas de Capital ¹	1,000	1,500	1,500	1,000	-	-
Monto Comprometido (Monto Máximo de la Emisión)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Monto Invertido Acumulado	48	2,500	4,000	5,000	5,000	5,000
Monto usado para el calculo de la comisión ²	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
Comisión por Administración (%)		1.70%	1.70%	1.70%	1.70%	1.70%
Comisión por Administración (\$)	-	85.00	85.00	85.00	85.00	85.00

(1). Incluye Capital de Tenedores.

(2). Monto Comprometido durante Periodo de Inversión y Monto Invertido posteriormente.

Para mayor detalle acerca de la Comisión por Administración del Administrador, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.2 Resumen del Contrato de Administración – Comisión por Administración” de este prospecto.

7. Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.

En el curso ordinario de sus negocios, el Administrador y partes relacionadas del mismo se podrían involucrar en actividades en las cuales sus respectivos intereses pudieran estar en conflicto con los intereses de los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

El Administrador o Walton Street podrán ofrecer o causar que se ofrezcan, directamente o a través de cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, inmuebles (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) que sean de su propiedad al Fideicomiso para ser adquiridas conforme a lo siguiente:

- (a) Aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores. En adición a la aprobación previa del Comité de Inversión conforme a la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso, cualquier adquisición de los inmuebles a los que se refiere la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) requerirá de la aprobación de los Miembros Independientes del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.
- (b) Precio de Compra. (i) En caso de que la oferta sea para la compra de acciones o de derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, y sujeto a lo previsto en el inciso (c) posterior, el precio de compra para dicha adquisición será el equivalente a (1) el valor de mercado de los bienes inmuebles que sean propiedad de dicho vehículo que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo 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 punto); más (2) el valor de todo el dinero en efectivo y otros activos netos que formen parte del patrimonio de dicho vehículo; menos (3) el monto de todos los pasivos y obligaciones de dicho vehículo; y (ii) en caso de que la oferta sea por la venta de inmuebles, el precio de compra para dicha adquisición será el valor de mercado de dichos bienes inmuebles que sea el promedio entre 2 (dos) avalúos elaborados por dos Valuadores Inmobiliarios distintos (el primero nombrado por el vendedor y el segundo 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 punto); en el entendido, que tanto para los numerales (i)(1) y (ii) anteriores, en caso de existir una diferencia entre los 2 (dos) avalúos referidos, que sea mayor de 10% (diez por ciento), el valor de mercado será determinado por un tercer avalúo elaborado por un Valuador Inmobiliario distinto, nombrado conjuntamente por el vendedor y 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 punto; en el entendido, además que si dicho avalúo no está dentro del rango de los dos primeros avalúos, el precio de compra será el promedio de los tres avalúos.
- (c) Precio No Vinculante. Una vez que la adquisición prevista en la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso haya sido aprobada por el Comité de Inversión y que se haya determinado el precio de compra conforme a lo descrito anteriormente, y siempre y cuando el vendedor de que se trate acepte expresamente dicho precio de compra, dicha adquisición se someterá a aprobación del Comité Técnico y de la Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en las Cláusulas 4.2(l)(i) y 4.1(b)(i), del Contrato de Fideicomiso, respectivamente.

8. Auditor Externo y Valuador Independiente

En cuanto sea prácticamente posible, el Fiduciario deberá contratar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a KPMG Cárdenas Dosal, S.C. como el Auditor Externo del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya al Auditor Externo, con la autorización previa del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho punto.

Inicialmente, el Fiduciario contratará al Valuador Independiente que el Administrador le instruya por escrito; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente. Posteriormente a la fecha del Contrato de Fideicomiso, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa del Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán el derecho de ejercer su voto respecto de dicho asunto; en el entendido, que previo a la contratación de cualquier Valuador Independiente sustituto, el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente.

Para mayor detalle acerca de las disposiciones del Auditor Externo y Valuador Independiente, ver los apartados “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Auditor Externo” y “Valuador Independiente” en el presente prospecto.

9. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores

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

10. Mercado de capitales

10.1 Estructura del fideicomiso y principales tenedores

Para mayor detalle acerca de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, ver “III. El Fideicomiso– 4. Contratos y Acuerdos Relevantes – 4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso – Fines del Fideicomiso” en el presente prospecto.

El Fideicomiso no tiene Tenedores al ser un fideicomiso de reciente creación.

Los miembros iniciales del Comité Técnico son:

Miembros:

1. Sergio René Argüelles González
2. Gerardo Ignacio Zambrano Martínez
3. Hans Josef Hutterer Arellano
4. Rodrigo Conesa Labastida*

Suplentes (Indistintos):

4. Francisco Javier Ugarte de la Rosa
5. Fernando Molina Castro
6. Claudio Zambrano Garza

10.2 Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Los Certificados Bursátiles no han sido previamente listados en la BMV y registrados en el RNV por lo que no se tiene un historial de comportamiento ni ningún movimiento en ningún mercado de valores. No obstante lo anterior, el Fideicomiso es una entidad de nueva creación por lo que la emisión de los Certificados Bursátiles será llevada a cabo una vez que se celebre la sesión inicial del Comité Técnico.

10.3 Formador de mercado

No se ha contratado ni se tiene previsto la contratación de un formador de mercado.

IV. A. EL ADMINISTRADOR

1. Historia y desarrollo del Administrador

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son Finsa Portfolios, S. de R.L. de C.V. y Finsa Inversiones I, S. de R.L. de C.V. Los ejecutivos y empleados del grupo corporativo al que pertenece Finsa realizarán las actividades que deban realizar Finsa, como fideicomitente y Administrador, respecto del Fideicomiso, e incluirán a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

2. Descripción del negocio

El Administrador se constituyó como una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, con domicilio en San Pedro Garza García, Nuevo León, mediante escritura pública número 15,470, de fecha 6 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, Notario Público número 62 del Primer Distrito de Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 153069*1 el 1 de junio de 2015.

Su información de contacto es: Ricardo Margáin 444, Torre Sur, Piso 12, San Pedro Garza García, Nuevo León, CP: 66265, Tel: 01 81 81524200, atención Hans Josef Hutterer Arellano, correo electrónico: hhutterer@finsa.net.

El Administrador es una sociedad de reciente creación por lo que no tiene antecedentes operativos.

El grupo corporativo al que pertenece Finsa se fundó en Matamoros, Tamaulipas hace más de 38 años, en 1977. Actualmente tiene cobertura en México, Estados Unidos y Argentina, dedicada al desarrollo, arrendamiento y mantenimiento de espacios industriales. En México, el grupo corporativo al que pertenece Finsa satisface la demanda del mercado nacional a través de veinte desarrollos industriales localizados estratégicamente en el país; mientras que en Estados Unidos lo hace a través de cuatro ubicaciones en el sur de Texas y una más en Argentina. El grupo corporativo al que pertenece Finsa se ha consolidado como líder en el sector inmobiliario industrial con proyectos de desarrollo por un total de 10.7 millones de metros cuadrados y es administrador de uno de los principales portafolios industriales en renta de América Latina.

DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

COBERTURA NACIONAL E INTERNACIONAL

- Con 20 desarrollos Industriales en México, 4 en el Sur de Texas y 1 en Argentina.

EXPERIENCIA

- FINSA ha tenido proyectos de desarrollo por un total de 10.7 millones de m² a lo largo de su trayectoria en México y en el extranjero ⁽¹⁾.
- Actualmente Finsa mantiene participación en 3 Portafolios con un total de 1.2 millones de m² en arrendamiento ⁽²⁾.

SERVICIO

- 38 Años de experiencia.
- Un equipo de profesionales altamente capacitados y orientados al servicio al Cliente

LIDERAZGO

- Continuamente desarrollando y adquiriendo nuevas propiedades y reservas territoriales

SATISFACCIÓN DEL CLIENTE

- Más de 50% de los nuevos negocios provienen de clientes actuales.

TERRITORIO FINSA



1) M² desarrollados históricamente. Incluye: a) Proyectos de Edificios para Renta, b) Proyectos de Edificios para Venta, c) Área de Infraestructura, Equipamiento de los Parques y Urbanización y d) Adquisiciones de Propiedades.

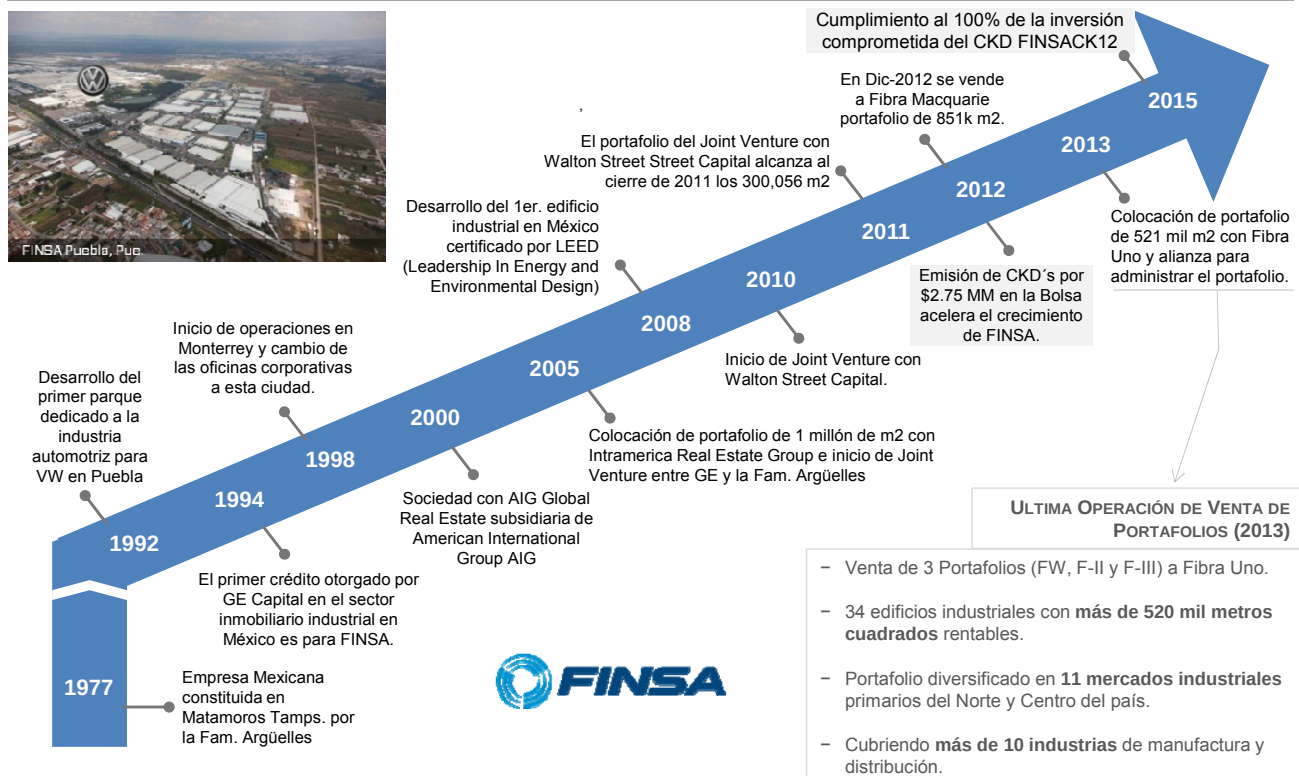
(2) Tamaño actual de los portafolios de edificios para renta en donde Finsa mantiene participación accionaria.

Historia y Evolución de Finsa:

1977	Sociedad mexicana constituida en Matamoros, Tamaulipas por la Familia Argüelles.
1978-1992	Construcción de las primeras plantas industriales en el parque Finsa Matamoros del Norte, todas filiales de General Motors. Nuevos desarrollos en Nuevo Laredo, Zacatecas, Silao e Iztapalapa.
1992	Se comienza con el desarrollo Finsa Puebla, primer parque dedicado al sector automotriz en sociedad con Volkswagen.
1994	El grupo corporativo al que pertenece Finsa se convierte en el primer cliente de GE Capital para el financiamiento y desarrollo de bienes raíces industriales en México, logrando bursatilizar una tercera parte de su portafolio de edificios arrendados con un financiamiento de 65 millones de dólares.
1996	Inicia operaciones Finsa Argentina.
1997	Se establece Finsa Ramos Arizpe, segundo parque dedicado al sector automotriz en México.
1998	Inicia operaciones Finsa Monterrey Apodaca, con dos operaciones clave para

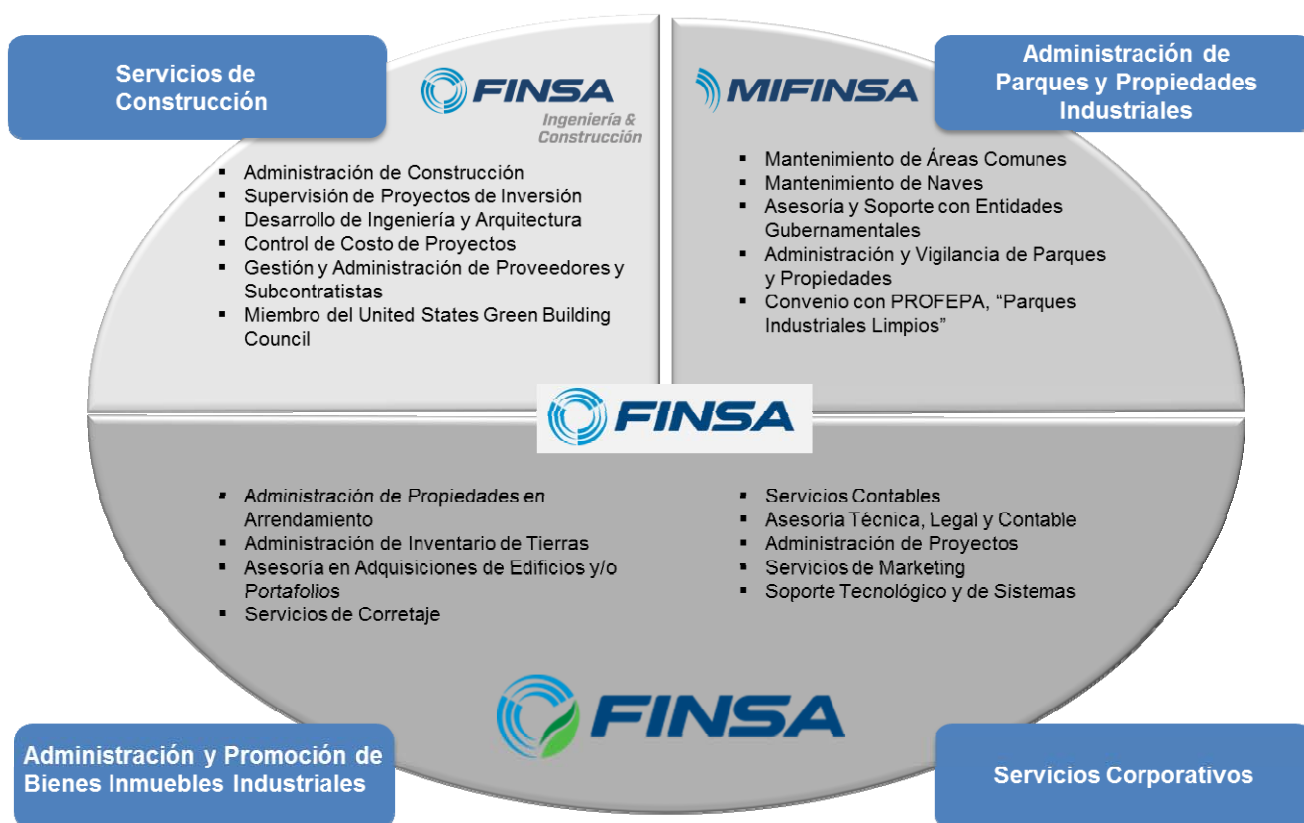
	General Electric y Vitro.
1998	Se inauguran las oficinas corporativas en Monterrey, Nuevo León y comienza el proceso de institucionalización de la compañía.
2000	AIG Global Real Estate Investment Corp. adquiere una participación del grupo corporativo al que pertenece Finsa.
2001	El grupo corporativo al que pertenece Finsa inicia operaciones en Tijuana con la adquisición del parque industrial TIP. Finsa Puebla duplica su ocupación.
2004	Inicia el desarrollo del segundo parque industrial del grupo corporativo al que pertenece Finsa en Matamoros: Finsa Oriente, en respuesta al crecimiento acelerado de la actividad industrial en la ciudad.
2005	Venta del portafolio Finsa I (Finsa-AIG), de un millón de metros cuadrados a Intramerica Real Estate Group por un total de \$454 millones de USD. Inicia simultáneamente el Joint Venture entre GE y la familia Argüelles.
2006	Inicio del proyecto Finsa II, resultado de la alianza entre AIG y la familia Argüelles. Dan inicio los desarrollos de Finsa Poniente en Matamoros, Tamps y Finsa Aeropuerto Guadalupe en Guadalupe, Nuevo León.
2007	El grupo corporativo al que pertenece Finsa inicia con el desarrollo Finsa San Luis Potosí, tercer parque dedicado al sector automotriz.
2008	Se inicia con el desarrollo del que se convertiría en uno de los primeros edificios industriales en operación certificado por LEED en su modalidad GOLD, en todo México.
2010	Inicio del JV con Afiliadas de Walton Street Capital para la adquisición de reservas territoriales y desarrollo de las mismas, así como adquisiciones de bienes inmuebles industriales, todo bajo un enfoque sustentable.
2011	Al final del 2011, el JV con Afiliadas de Walton Street Capital comprende un portafolio de edificios rentables que alcanza un tamaño de 300,056 metros cuadrados.
2012	Realizó una emisión de Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) con clave de pizarra FINSACK 12, por una cantidad de \$2,750 millones de pesos a través de la BMV, lo cual acelera el crecimiento del portafolio de Finsa con un intenso programa de desarrollo y adquisiciones de Inmuebles Industriales.
2012	En el mes de diciembre de 2012, en conjunto con GE Capital Real Estate, se efectuó la venta de un portafolio de edificios industriales de 851 mil m ² , administrado por Finsa, a Fibra Macquarie. Esta operación incluyó el compromiso de Finsa para administrar el portafolio por un periodo adicional de dos años.
2013	A finales de 2013, en conjunto con AIG y Afiliadas de Walton Street Capital, se realizó la venta de un portafolio de edificios industriales de 521 mil m ² , administrado por Finsa, a Fibra Uno, firmándose, además, una alianza para que Finsa continúe administrando dicho portafolio.
2015	Al primer trimestre del 2015 y meses antes de concluir el periodo de inversión estipulado en el CKD, se ha logrado comprometer más del 100% del monto destinado a inversión.

Evolución e Historia de FINSA



Descripción servicios.

La estructura corporativa de servicios que proporciona el grupo corporativo al que pertenece Finsa permite el crecimiento de la base administrada, garantizando un apoyo profesional adecuado a cada portafolio. Los servicios que proporciona Finsa se resumen en el gráfico mostrado a continuación:



Co-inversiones de Finsa

La gran experiencia que el grupo corporativo al que pertenece Finsa ha alcanzado con las co-inversiones logradas, tiene su inicio en 1999, año en el que se toma el camino de la institucionalización y profesionalización de su estructura corporativa. Esta plataforma le ha permitido la formación de exitosas sociedades de inversión, varias de las cuales han cumplido el ciclo inversión/desinversión de una manera exitosa y que a la fecha han tenido como resultado el liderazgo de la empresa en el sector industrial.

El último caso del cierre del ciclo inversión/desinversión, involucró la venta de 3 portafolios a Fibra Uno, con un total de 521,000 (quinientos veintiún mil) metros cuadrados; estos portafolios estaban conformados por 34 edificios industriales distribuidos en 11 mercados industriales primarios del norte y centro del país y los arrendatarios existentes cubrían más de 10 ramas de la industria manufacturera y de distribución.

A la fecha, el grupo corporativo al que pertenece Finsa, mantiene co-inversiones en tres portafolios, siendo el principal en conformado a través de la emisión del Fideicomiso Finsa CKD I.

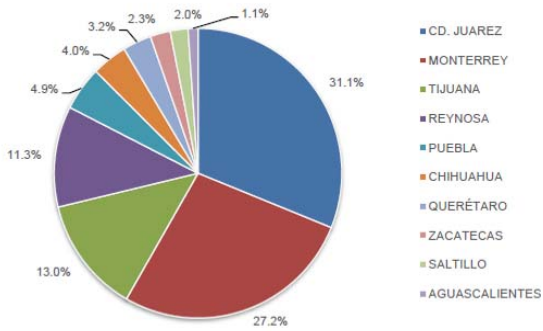
Resumen de las Co-Inversiones actuales al 30 de marzo de 2015

Co-Inversión	Ubicación Geográfica	Año de Establecimiento	Participación del grupo corporativo al que pertenece Finsa	Miles de M ² Rentables	%
FINSACK12	México	2012	4.06%	1,128.0	94.3
FINSA	México, E.U. y Argentina	2000 & 2008	100%	29.1	2.4
FINSA Harvest	E.U.	2001	50%	39.3	3.3

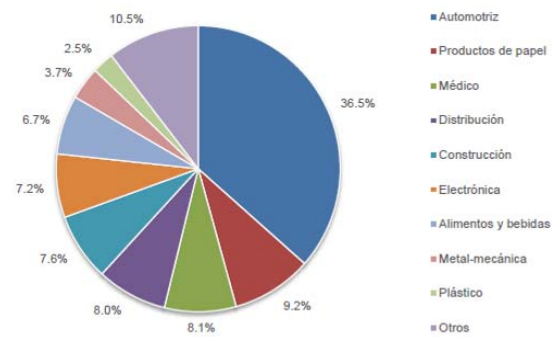
Total: 1,196.3 100%

Estas co-inversiones tienen la distribución geográfica y el tipo de industria que se muestra en los gráficos siguientes:

DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PORTAFOLIO

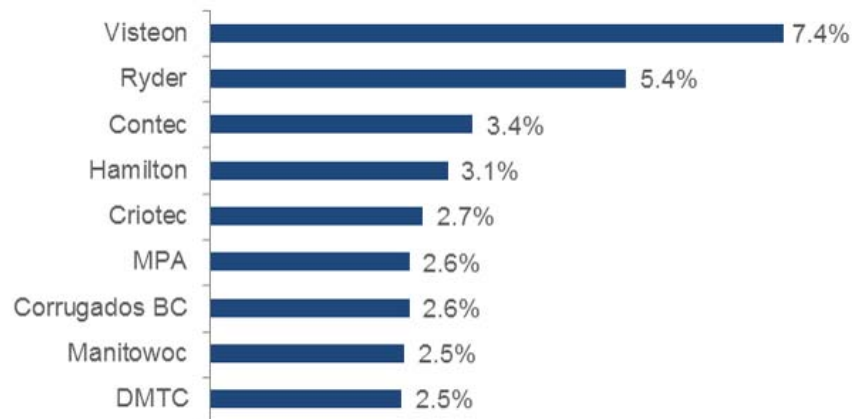


DIVERSIFICACIÓN DE INDUSTRIAS DEL PORTAFOLIO

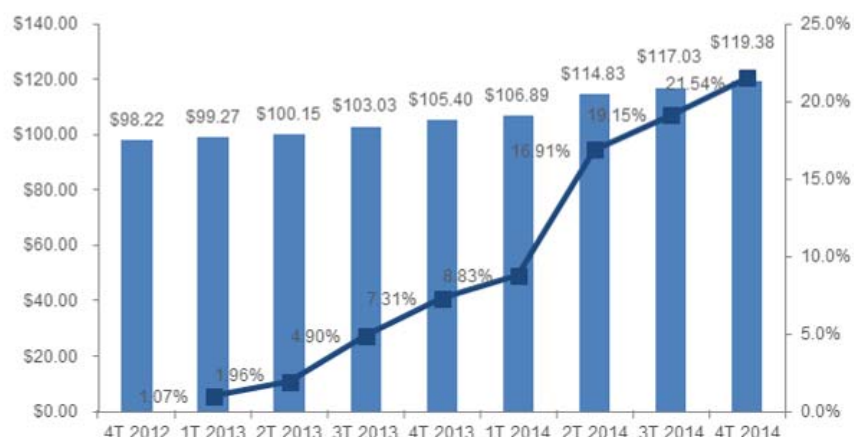


Nota: Distribuciones geográficas en base a total de m² de edificios. Las distribuciones por industria en base a total de m² rentados, se excluyen espacios vacantes.

PRINCIPALES INQUILINOS (% DE METROS CUADRADOS TOTALES)



VALOR DEL CERTIFICADO



12

2.1. Actividad principal

Finsa no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente y Administrador del Fideicomiso.

2.2. Recursos Humanos

Finsa no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

2.3. Estructura Corporativa - Principales Socios

La estructura accionaria del Administrador es la siguiente:

SOCIOS	PORCENTAJE	CAPITAL
Finsa Portafolios, S. de R.L. de C.V	99.97%	\$2,999.00
Finsa Inversiones I, S. de R.L. de C.V.	0.03%	\$1.00

2.4. Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

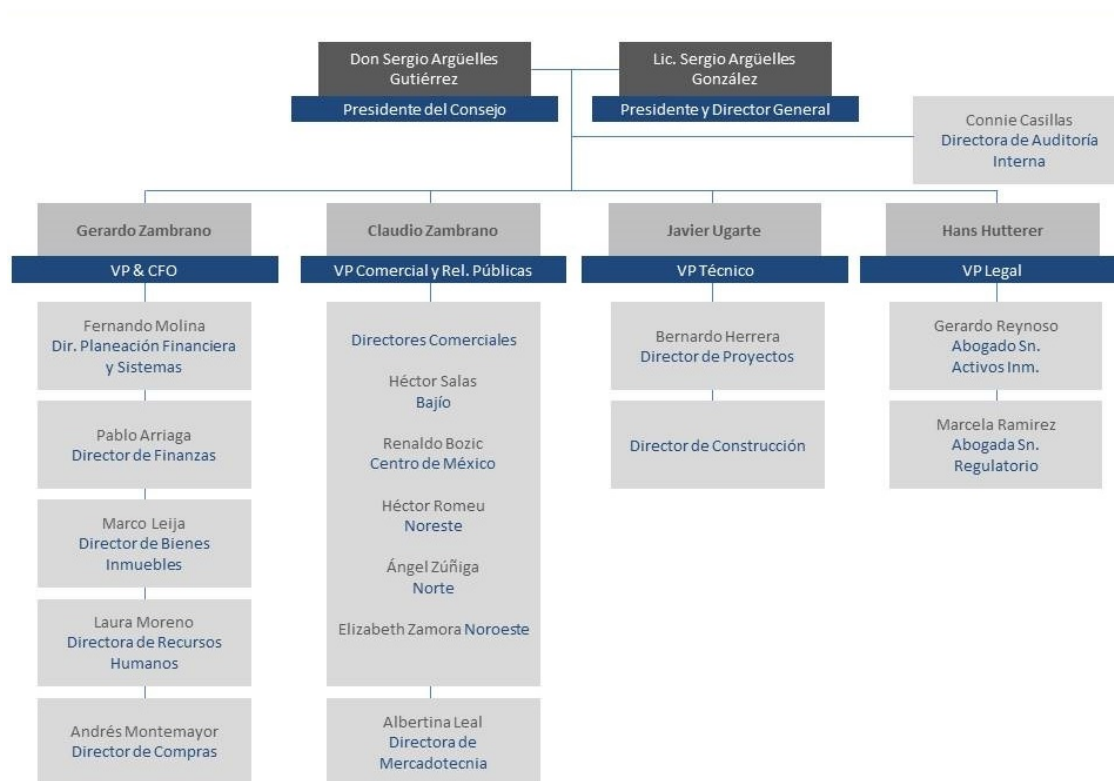
El Administrador es una entidad de reciente creación y hasta donde tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo en relación con la emisión de los Certificados Bursátiles.

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.

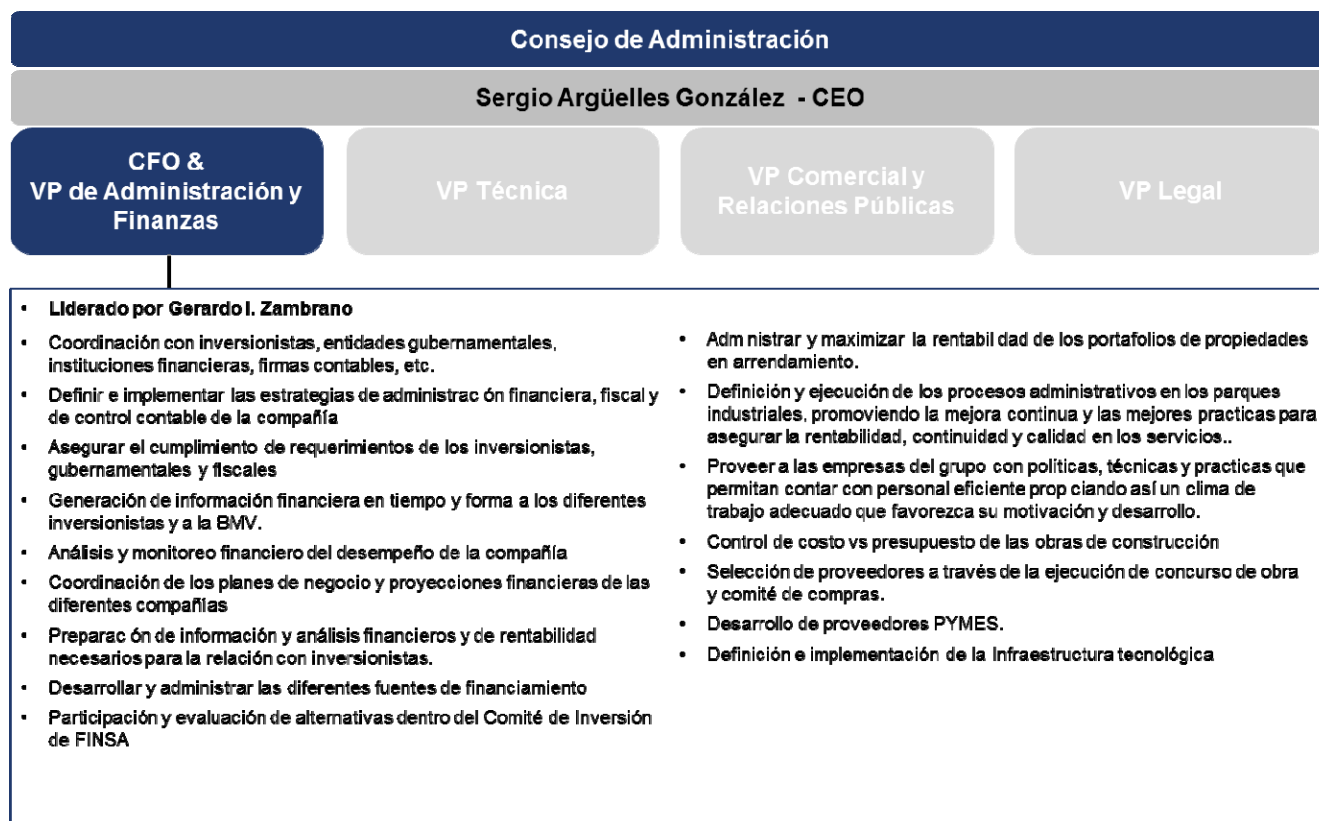
¹² Nota: De acuerdo con los Reportes Trimestrales del Valuador Independiente Deloitte de FINSACK12.

3. Administradores y Socios

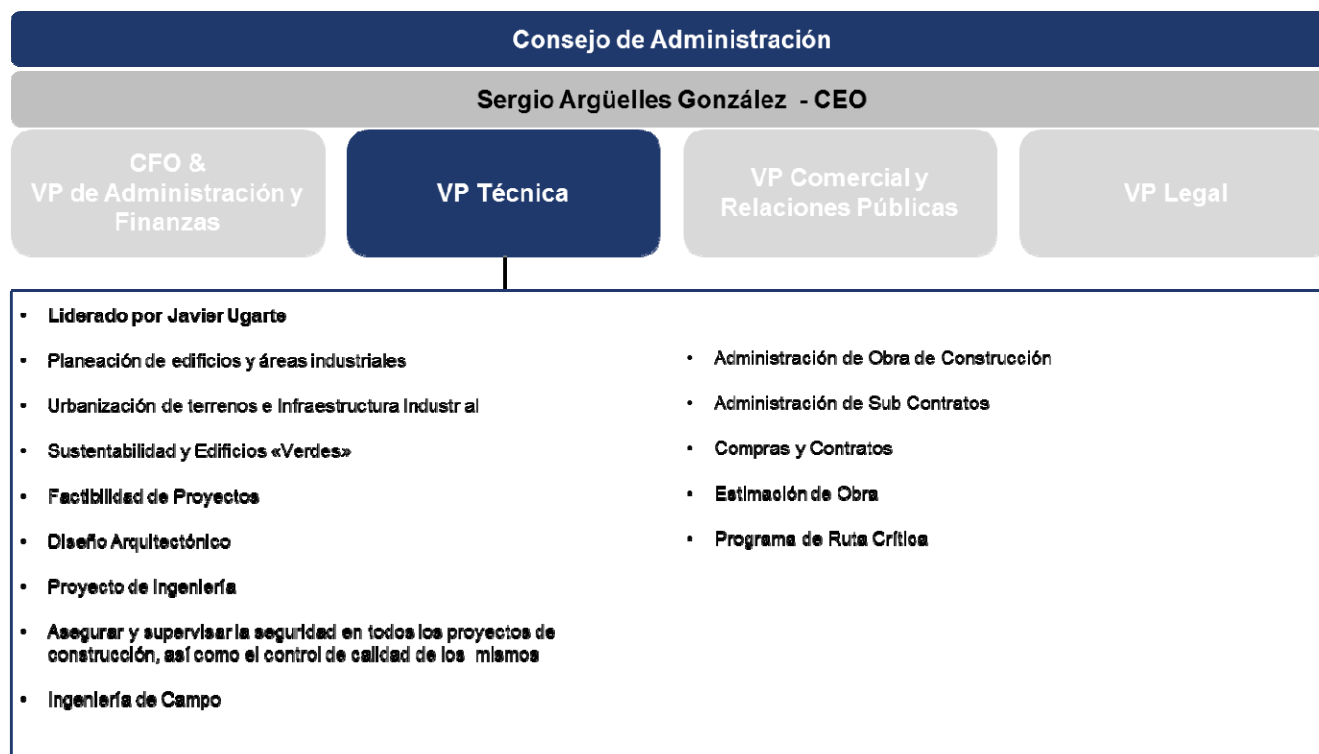
La estructura organizacional de FINSA se compone de un equipo de profesionales con amplia experiencia en el mercado inmobiliario industrial con más de 10 años combinando sus esfuerzos de manera conjunta.



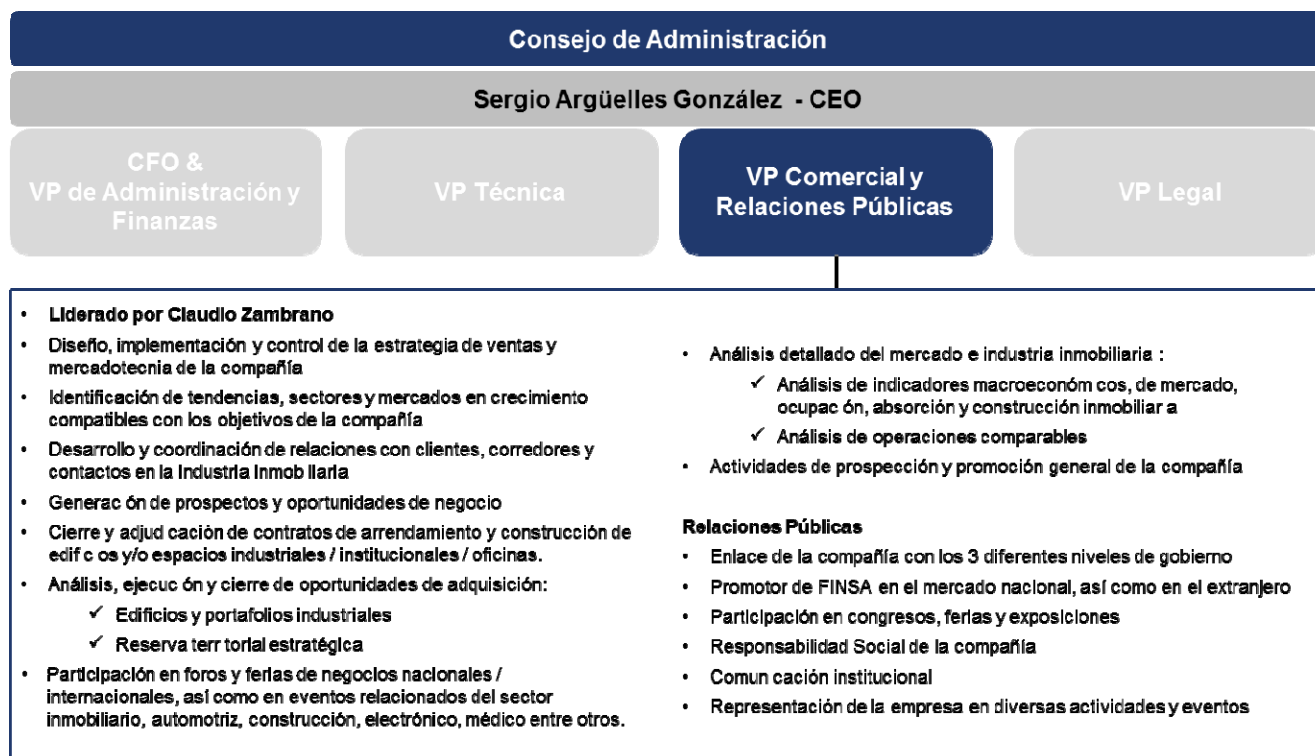
Estructura FINSA – Administración y Finanzas



Estructura FINSA – Construcción



Estructura FINSA – Comercial y Relaciones Públicas



Estructura FINSA – Legal



La administración de Finsa depende de las siguientes personas:

Don Sergio Argüelles Gutiérrez. Fundador y Presidente del Consejo de Administración. Don Sergio Argüelles concentra más de 45 años dedicado a la industria de bienes raíces, 3 de los cuales los ha desempeñado en Finsa. Estudió en la Universidad Autónoma Agraria, “Antonio Narro” en Saltillo, Coahuila; y en el Texas Southmost College en Brownsville, donde cursó Agronomía, Administración y Economía. Destacado promotor de la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte, influyó en la afluencia de la inversión extranjera al promover en los mercados internacionales intensas campañas para la transformación de la industria maquiladora hacia nuevas empresas manufactureras de alta modernidad, que transfieren tecnología y generan empleos permanentes en México. Pionero en proyectos de cogeneración de energía eléctrica. Fundador de la Fundación FINSA, creada con el objetivo de impulsar la educación entre la población mexicana de bajos recursos.

Lic. Sergio Argüelles González. Presidente y Director General de FINSA desde 1996. El Lic. Argüelles González acumula 32 años dedicado a la industria de bienes raíces, 32 de los cuales los ha desempeñado en Finsa. Economista graduado de Texas A&M University, con postgrado del programa de Alta Dirección de Empresas por el IPADE y estudios de finanzas en el programa ejecutivo en Kellogg School of Management en la Universidad Northwestern, Illinois, Estados Unidos de América. Sergio ha guiado el crecimiento y transformación de la compañía, llevando una empresa inmobiliaria familiar, a uno de los más importantes desarrolladores inmobiliarios internacionalmente reconocido, el cual cuenta con operaciones en México, Estados Unidos y Argentina. Pionero en la transformación del sector inmobiliario industrial y automotriz, al desarrollar el primer Parque Dedicado de Proveedores para Volkswagen en Puebla. Como parte de la estrategia de crecimiento de FINSA, Argüelles estableció alianzas estratégicas con socios financieros institucionales con presencia internacional, asegurando de esta manera el crecimiento continuo de FINSA y acceso a mercados de capital globales. Bajo su liderazgo se ha logrado y sostenido un crecimiento promedio anual compuesto del 18% (dieciocho por ciento) en las últimas dos décadas de operación de FINSA, consolidando así el portafolio industrial más grande de la República Mexicana con proyectos de desarrollo por un total de 10.7 millones de metros cuadrados y 1.7 millones de metros cuadrados en administración y arrendamiento. Sergio Argüelles es miembro activo del consejo de COPARMEX, y participa también como consejero de las instituciones financieras más fuertes en México. En 2014 recibió el reconocimiento “*Entrepreneur of the Year – EOY*”, a nivel nacional, que otorga la firma Ernst & Young.

Gerardo I. Zambrano Martínez. VP & CFO. Participa en FINSA desde 2001, acumulando 14 años en bienes raíces, todos y cada uno de ellos en Finsa. Egresado de Ingeniería Industrial y de Sistemas del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) con Maestría en Administración por el ITESM y Postgrado en Administración por el IPADE así como diversos cursos en Finanzas en la Universidad de Michigan en Ann Arbor. Gerardo Zambrano es responsable de proponer y ejecutar las directrices financieras y de capital tanto de la compañía como de los proyectos individuales. Estuvo al frente del equipo para la alianza estratégica con Walton Street Capital, AIG y GE, así como en la colocación del portafolio de 1.0 millones de metros cuadrados - \$453M de USD con GE Capital. Coordinador del equipo en los procesos para la obtención de los recursos con AFORES en FINSACK12 por \$2,750 Millones de Pesos, para la venta del portafolio en sociedad con GE a Macquarie, y de la venta de tres portafolios en diferentes sociedades a Fibra Uno por un valor superior a los \$370 Millones de USD. Ha coordinado los procesos de reestructuración de la compañía, así como la implementación de los procesos y procedimientos de operación a través de un ERP (*Enterprise Resource Planning Systems*) para soportar los requerimientos de las diferentes co-inversiones. Ejecutivo con 33 años de experiencia en diversas áreas directivas y de administración y finanzas que ha participado en grupos como FEMSA, Xignux y Banamex.

Javier Ugarte de la Rosa. Vicepresidente Técnico de FINSA y está a cargo de la Dirección de la compañía filial FINSA Ingeniería y Construcción SA de CV. El Sr. Ugarte acumula 32 años dedicado a la industria de bienes raíces, 22 de los cuales los ha desempeñado dentro de Finsa. Es Ingeniero Civil por el ITESM con cursos de especialización en la Universidad de Wisconsin- Madison y con Diplomado en Administración de Construcción en la Escuela de Graduados de Arquitectura de la Universidad Harvard en Boston, Massachusetts. El Ing. Ugarte colabora con FINSA desde 1993, siendo responsable del desarrollo de más de 3 millones de metros cuadrados para la compañía y de la construcción del primer edificio industrial certificado por LEED en México en el año 2009. En FINSA Ingeniería y Construcción S.A. de C.V. es responsable de las operaciones de diseño de arquitectura, ingenierías, preparación de presupuestos y planes de inversión en proyectos de edificación e infraestructura, así como la administración de construcción integral de los proyectos y obras propias de FINSA y para venta a terceros en el mercado de construcción industrial y comercial en el país. Previo a su ingreso a FINSA, el Ing. Ugarte participó por 10 años como Director de Proyectos y Construcción en el Grupo Bermúdez en Cd. Juárez.

Claudio Zambrano Garza. Vicepresidente Comercial y de Relaciones Públicas y Gubernamentales, siendo el enlace entre la compañía y los tres diferentes niveles de gobierno. Claudio Zambrano ha dedicado 17 años de experiencia profesional en bienes raíces, 11 de los cuales los ha desempeñado con nosotros. Inició su carrera en FINSA en el 2004 como Director de Nuevos Negocios en la zona Norte de México. Es egresado de

Licenciatura en Administración por la Universidad Internacional de Schiller en París, Francia. Claudio participó activamente en la gestión, desarrollo y comercialización de los parques industriales de FINSA en los estados de Nuevo León y Coahuila. Trabajó en la Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Nuevo León como Coordinador de Negocios Internacionales en la promoción de exportaciones, y como Director de Inversión Extranjera en la promoción y atracción de inversión extranjera directa al estado y trabajando en mutua colaboración con el sector privado. Participante de diversos congresos, ferias y exposiciones siendo activo promotor de FINSA en E.U.A., Europa y Asia, y como presidente del Consejo Consultivo Ciudadano de la ciudad de Santa Catarina, N.L.

Hans J. Hutterer Arellano. Vicepresidente y Director Jurídico de FINSA. Participa en el Grupo desde 2002, acumulando ya 17 años en el industria inmobiliaria, siendo 13 años en Finsa; y es responsable de atender los asuntos legales, que incluyen la implementación legal de estrategias corporativas y fiscales, auditorías corporativas e inmobiliarias, la negociación contractual de proyectos inmobiliarios y financieros, así como cumplimiento regulatorio de todo el Grupo y la prevención de contingencias legales. Asimismo, funge como Secretario del Consejo de Administración de FINSA. Desde su incorporación a FINSA, ha participado y liderado al equipo legal para diversas adquisiciones y ventas de portafolios industriales en distintas operaciones valuadas en un total acumulado de aproximadamente EU\$1,500MM y ha participado en la incorporación de coinversiones con GE Real Estate, American International Group (AIG) y Walton Street Capital. En 2012, lidero al equipo legal de Finsa en la emisión de Certificados de Desarrollo de Capital (CKD) a través de la Bolsa Mexicana de Valores por la cantidad de Mx\$2,750MM. Ejecutivo con 17 años de experiencia en el sector inmobiliario y financiero. Antes de unirse a FINSA laboró durante 4 años en Jáuregui, Navarrete y Nader, S.C., uno de los despachos de abogados más influyentes de México, en el área de derecho financiero e inmobiliario. Egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Panamericana, con mención honorífica especial, y con Maestría en Dirección de Empresas por parte del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE), es miembro de Latin American Corporate Counsel Association (LACCA), dentro de la cual ha recibido reconocimientos y participado en entrevistas y mesas redondas.

Fernando Molina Castro Director de Planeación y Sistemas en FINSA, donde está a cargo de la preparación y coordinación de información y análisis financieros requeridos para la relación con los inversionistas, la planeación, coordinación, consolidación y control de los Planes de Negocio de las compañías que conforman las co-inversiones y el Corporativo, así como de coordinar y validar los procesos de valuación y de análisis financiero de nuevos proyectos. Adicionalmente, es el responsable de liderar las estrategias de desarrollo del área de Tecnologías de Información siendo el responsable directo de las acciones tomadas en los campos relacionados con: sistemas, redes, comunicaciones de voz/datos y soporte técnico. El Ing. Molina en sus 20 años en FINSA ha participado en los procesos de alianzas estratégicas que se tuvieron en 2000 con AIG y en 2005 con GE, en 2010 con Walton Street; participó en la colocación del portafolio inmobiliario industrial de 1.0 millón de metros cuadrados con GE y en la colocación de Certificados de Desarrollo (CKD) por \$2,750 millones de pesos en 2012. Durante su experiencia de más de 33 años trabajando en áreas de Planeación Financiera y de Sistemas, ha participado en sectores de la industria minera/metalúrgica, manufactura, servicios y bienes inmuebles. Fernando Molina es Ingeniero Industrial egresado del Instituto Tecnológico de Celaya y con estudios de Maestría en Ciencias de la Computación por la Universidad Autónoma Metropolitana. Fernando Molina acumula 20 años de trabajo dedicado a la industria inmobiliaria.

Marco A. Leija Morales. Director de Administración de Activos; encargado de la administración y operación, así como apoyar en el desarrollo y ejecución de las estrategias de crecimiento de los portafolios industriales, actualmente con una superficie de 1.7 millones de metros cuadrados en 117 edificios industriales y de oficinas y 555 hectáreas de reservas territoriales, ubicados en México, el sur de Estados Unidos y Argentina. Además, tiene a su cargo la administración y operación de 19 parques industriales con más de 284 clientes, 13 de estos parques han sido certificados por la PROFEPA y uno de ellos cuenta con las primeras certificaciones de Parque Industrial Verde y Parque Industrial Sustentable de la AMPIP. Su experiencia de más de 22 años en el sector inmobiliario industrial, siendo todos en Finsa, le ha permitido participar en todos los procesos relacionados, desde el análisis estratégico, desarrollo, adquisición, operación y venta. Ha estado al frente del *due diligence* inmobiliario en diferentes operaciones de adquisiciones y ventas de inmuebles industriales en las

que destacan, entre otros, en la 2014 adquisición de edificios y terrenos con un valor de más de \$430 millones de dólares; en 2013 la venta de 34 edificios industriales a Fibra Uno en una operación de más de \$370 millones de dólares; en 2005 la venta de más de 1 millón de metros cuadrados a GE de en más de \$453 millones de dólares. Es contador público egresado de la Universidad Autónoma de Querétaro.

Pablo Arriaga Reyna. Director de Finanzas del Grupo FINSA; está a cargo del área de contraloría incluyendo contabilidad financiera, reporte a inversionistas, reporte de información pública a la BMV, impuestos, tesorería, administración de efectivo, financiamientos incluyendo relaciones con bancos así como la administración de riesgos. Pablo ha participado exitosamente en los últimos 14 años en diversas adquisiciones, fusiones, escisiones y reestructuras corporativas del Grupo FINSA, acumulando más de 26 años dedicado a la industria de bienes raíces y 19 dentro de Finsa; en la colocación y emisión de ofertas públicas de Certificados de Capital de Desarrollo, así como en la obtención de diversos financiamientos. Antes de ingresar a FINSA. Pablo se desempeñó como gerente de la práctica de auditoría de la firma Pricewaterhouse Coopers como especialista en auditoría a empresas del sector inmobiliario y financiero durante 7 años. Pablo se graduó como Licenciado en Contaduría en la Universidad Nacional Autónoma de México y cuenta con la especialidad en Ingeniería Financiera y Mercado de Valores.

Albertina Leal Rodríguez. Es Directora de Mercadotecnia desde 2006, siendo responsable de diseñar, implementar y monitorear las estrategias de promoción, comunicación e imagen de la compañía, así como la gestión de relaciones del equipo comercial con los prospectos y clientes. Participa en FINSA desde 1998 en el arranque de operaciones de la compañía en Monterrey. Albertina cuenta con 17 años de trayectoria profesional dedicados a los bienes raíces, trabajados todos en la compañía. Albertina cuenta con experiencia en las áreas de ingeniería, costos, construcción, compras, proyectos y finanzas. Antes de su ingreso a FINSA, colaboró con la compañía Geométrica en el diseño de estructuras geodésicas así como en Obras Públicas de Cd. Guadalupe en Nuevo León. Es Ingeniera Civil graduada *Summa Cum Laude* del Tecnológico de Monterrey, y cuenta con maestría en administración de empresas - MBA, por la EGADE.

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de nuestras cláusulas estatutarias más relevantes:

Finsa se constituyó mediante escritura pública número 15,470, de fecha 6 de mayo de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Manuel García Garza, Notario Público número 62 del Primer Distrito de Monterrey, Nuevo León, cuyo primer testimonio fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Nuevo León bajo el folio mercantil electrónico número 153069*1 el 1 de junio de 2015.

A continuación se incluye un resumen de los estatutos sociales del Administrador:

Objeto Social

El objeto social del Administrador es:

- a) La compraventa, arrendamiento o administración por cuenta propia o ajena de terceros y fincas urbanas o rústicas.
- b) La adquisición de terrenos para urbanizar y la venta de los mismos una vez urbanizados total o parcialmente.
- c) a urbanización de terrenos ajenos.
- d) La edificación en terrenos propios o ajenos de toda clase de construcciones, pudiendo tomar su cargo la misma o encomendarla a terceros, y en éste último caso llevar la administración o vigilancia de la obra.
- e) La prestación de toda clase de servicios técnicos, en los ramos de planificación, fraccionamiento, urbanización, edificación, construcción, arquitectura, ingeniería y cualesquier otro relacionado.
- f) La formulación de toda clase de proyectos, presupuestos, planes de estudio, evaluación de proyectos, cálculos arquitectónicos, levantamientos topográficos, estudios de suelo y otros similares, para toda clase de obras de fraccionamiento, construcción, edificación, decoración, remodelación, modernización, etc.
- g) La compraventa o producción de toda clase de materiales o productos elaborados que se utilicen para la construcción, acondicionamiento y decoración de toda clase de edificaciones.
- h) Otorgar y obtener créditos con o sin garantía específica con motivo de la realización de los demás actos objeto de la Sociedad.
- i) La adquisición o participación en el capital o patrimonio de toda clase de empresas o sociedades mercantiles o civiles, formando parte en su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones en las ya constituidas, así como enajenar o traspasar tales acciones o participaciones y la adquisición y enajenación de cualquier título valor permitido por la ley.
- j) Actuar como comisionista, agente, representante o intermediario de toda clase de personas, sociedades o negocios.
- k) Suscribir toda clase de títulos de crédito, emitir acciones de toda clase, bonos u obligaciones y otorgar avales.
- l) Dar y tomar dinero a préstamo, obligarse solidariamente con terceros, garantizar, asumir y pagar toda clase de obligaciones de los mismos y las propias, mediante aval, fianza, prenda, enajenar y dar en pago inmuebles, constituir hipotecas de cualquier tipo y fideicomisos de garantía y venta o por cualquier otro medio legal.
- m) Adquirir o utilizar patentes, marcas y nombres comerciales; así como inventos, mejoras, procesos, dibujos y diseños industriales y toda clase de tecnología y conceder y otorgar licencias sobre los mismos.

n) Celebrar y/o extinguir cualesquier tipo de contrato(s) de fideicomiso, en calidad de fideicomitente y/o fideicomisario, así como aportar al patrimonio del fideicomiso dinero, activos, partes sociales, acciones, bienes inmuebles, bienes muebles y/o cualquier tipo de bienes o activos necesarios para cumplir los fines de dicho contrato del fideicomiso.

o) Adquirir, vender y/o transmitir de manera total o parcial los derechos y obligaciones en calidad de fideicomitente y/o fideicomisario que deriven de un contrato de fideicomiso.

p) En general, celebrar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

De la Asamblea de Socios

La asamblea de socios instalada de acuerdo con las formalidades establecidas para tal efecto en los estatutos sociales del Administrador y en la ley, constituye el órgano supremo de la Sociedad, y sus decisiones y resoluciones válidamente adoptadas serán obligatorias para todos los socios, incluyendo aquellos ausentes y disidentes.

Todas las asambleas de socios serán presididas por el presidente del consejo de gerentes o por el secretario o secretario suplente de la Sociedad, en ausencia de aquel. En su ausencia, actuarán como presidente y secretario de la asamblea quienes sean designados en la misma por mayoría de votos.

Se levantará un acta de cada asamblea que se asentará en el libro de actas de asambleas correspondiente y será firmada por el presidente y secretario de la misma.

Si por cualquier motivo, no se instala una asamblea convocada legalmente, este hecho y sus causas se harán constar en el libro de actas de asambleas de socios de la Sociedad.

La asamblea de socios se celebrará en el domicilio social, por lo menos una vez al año, dentro de cada ejercicio social y en la cuales se tratarán, entre otros, lo siguiente:

a) Discutir, aprobar, modificar o reprobare los estados financieros correspondientes a ejercicios sociales, y tomar con estos motivos las medidas que juzguen oportunas.

b) Resolver sobre la distribución de utilidades, en su caso.

c) Nombrar y remover a los miembros del consejo de gerentes.

d) Designar, en su caso, el consejo de vigilancia.

e) Resolver sobre la división y amortización de las partes sociales.

f) Exigir, en su caso, las aportaciones suplementarias y las prestaciones accesorias.

g) Intentar contra los órganos sociales o contra los socios, las acciones que correspondan para exigirles indemnización o reparación de daños y perjuicios.

h) Modificación de los estatutos sociales.

i) Consentir en las cesiones de partes sociales y en la admisión de nuevos socios.

j) Decidir sobre los aumentos y disminuciones del capital social.

k) Decidir sobre la disolución de la Sociedad.

l) Además que le corresponda conforme a la ley o a los estatutos sociales del Administrador.

m) Los socios podrán adoptar resoluciones sobre los asuntos anteriores sin necesidad de celebrar asamblea cuando se hayan cumplido las formalidades establecidas en el artículo décimo octavo de los estatutos. Dichas resoluciones tendrán el mismo valor legal que las adoptadas en asamblea de socios.

Las asambleas generales de socios serán convocadas por el consejo de gerentes si no lo hicieren las de la tercera parte del capital social.

La asamblea de socios deberá ser convocada (i) a través de correo certificado, o (ii) por cualquier otro medio que permita al destinatario acusar recibo del envío de la notificación, o (iii) mediante publicación en el periódico oficial del domicilio social, o (iv) en uno de los periódicos de mayor circulación de éste. La convocatoria deberá contener los puntos del orden del día, y será notificada a cada socio o publicada, en su caso, por lo menos con 8 (ocho) días de anticipación a la fecha de celebración de la asamblea.

Cualquier asamblea de socios podrá celebrarse sin necesidad de previa convocatoria o notificación, si los socios que representen la totalidad de las partes sociales se encuentren presentes o representados en la asamblea.

Cada tenedor de una parte social con derecho de voto debidamente registrado en el libro de registro de socios tendrá el derecho de asistir y votar en dichas asambleas. Los socios podrán asistir personalmente a las asambleas de socios, o a través de un representante mediante carta poder. Los miembros del consejo de gerentes no podrán actuar como representantes de los socios para los efectos de este artículo.

Las resoluciones adoptadas en asamblea de socios se tomarán por mayoría de votos de los socios que representen por lo menos la mitad del capital social. Si esta cifra no se obtiene en la primera asamblea, en su caso, los socios serán convocados por segunda vez, tomándose las decisiones por mayoría de votos, cualquiera que sea la porción del capital representado.

Para efectos de modificar los estatutos sociales, incluyendo el cambio de objeto y las reglas que determinen un aumento en las obligaciones de los socios, se requerirá el voto afirmativo de los socios que representen por lo menos las tres cuartas partes del capital social.

En los casos previstos en el artículo décimo cuarto anterior, los socios podrán adoptar resoluciones fuera de asamblea y tendrán el mismo valor legal que las adoptadas en asamblea de socios. Al efecto, el secretario de la Sociedad o su suplente remitirán a los socios, por carta certificada con acuse de recibo, el texto de las resoluciones emitiéndose el voto correspondiente por escrito y enviándose al secretario o a su suplente en la misma forma.

Para adoptar resoluciones fuera de la asamblea de socios se requerirá el voto favorable de la mayoría de los socios que representen por lo menos las tres cuartas partes del capital social

De la Administración

La administración de la Sociedad estará a cargo de un consejo de gerentes conformado por el número de miembros que determine la asamblea de socios. Los miembros del consejo de gerentes durarán en su cargo un año, pero continuarán en funciones mientras no sean designados sus sucesores y éstos tomen posesión de sus cargos. La asamblea de socios podrá nombrar los gerentes suplentes que estime conveniente, quienes sustituirán a determinado gerente. Los gerentes no estarán obligados a caucionar el desempeño de sus cargos. Si la asamblea de socios no hubiera designado presidente, el consejo de gerentes lo podrá elegir de entre sus miembros.

El consejo de gerentes podrá reunirse en el domicilio de la Sociedad o en cualquier otro domicilio ya sea en los Estados Unidos Mexicanos o en el extranjero. Las sesiones del consejo de gerentes serán convocadas por su

presidente o por dos o más miembros, al menos con 5 (cinco) días de anticipación, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción. No será necesaria convocatoria alguna si todos los gerentes o sus suplentes, en su caso, están presentes.

El consejo de gerentes tendrá los poderes y facultades suficientes para administrar y dirigir los negocios de la Sociedad y para disponer de los activos de la Sociedad, sin limitación alguna.

V. B. WALTON STREET

1. Historia y desarrollo de Walton Street

El Asesor es una sociedad sin antecedentes operativos cuyos socios actuales son Walton Street Industrial Joint CKD Equity, S. de R.L. de C.V. y Walton Industrial CKD Investors, L.L.C. Los ejecutivos y empleados del grupo corporativo al que pertenece Walton Street realizarán las actividades que deba realizar Walton Street, como fideicomitente y Asesor, respecto del Fideicomiso, e incluirán a un grupo de expertos en inversiones en bienes raíces en México y en el extranjero.

2. Descripción del negocio

El Asesor se constituyó como una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, con domicilio en el Distrito Federal, mediante escritura pública número 180,574, de fecha 30 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de dicha entidad.

Su información de contacto es Federico Martín del Campo Flores con las siguientes direcciones de correo electrónico: martindelcampo@waltonst.com y Lang@waltonst.com

El Asesor es una sociedad de reciente creación por lo que no tiene antecedentes operativos.

El Asesor forma parte del mismo grupo corporativo que Walton Street Capital, L.L.C. ("WSC") que es una entidad de responsabilidad limitada constituida conforme a las leyes de Delaware. Los socios fundadores de WSC han trabajado juntos por 26 años, logrando que en la actualidad, WSC sea un Asesor de Inversiones Registrado (*Registered Investment Advisor*) en los Estados Unidos de América.

WSC fue fundado en diciembre de 1994 por el señor Neil G. Bluhm y varios de los antiguos ejecutivos de JMB Realty Corporation y sus filiales (en conjunto, los "Directivos"), un grupo fundado en 1968 por el propio señor Bluhm que llegó a convertirse en una empresa verticalmente integrada, dedicada al desarrollo y la administración de bienes raíces y a la prestación de servicios de asesoría en materia inmobiliaria, realizando y gestionando inversiones por cuenta de aproximadamente 350,000 inversionistas individuales y 250 fideicomisos exentos de impuestos, fundaciones y entidades tanto gubernamentales como empresariales. Con la creación de JMB Private Capital Group a finales de 1992, los Directivos comenzaron a adoptar una estrategia de inversión basada en la generación de valor, con enfoque oportunista, invirtiendo su propio capital en forma apalancada a través de asociaciones con inversionistas institucionales e inversionistas con alto poder adquisitivo.

Actualmente, WSC se dedica principalmente al establecimiento y la operación de vehículos de inversión enfocados en bienes raíces. WSC pertenece en un 100% a sus directivos y no está afiliado con ningún banco de inversión, empresa de servicios financieros, administradora de propiedades mexicanas o arrendadora mexicana.

A lo largo de su historia, WSC ha realizado a nivel interno las principales funciones en materia de adquisiciones y administración de activos, incluyendo (i) la originación, análisis y auditoría de inversiones que se apeguen a los objetivos del vehículo, principalmente a través de su duradera red de relaciones y de los flujos generados por las operaciones realizadas por cuenta propia, (ii) la planeación e implementación de agresivos programas de reposicionamiento de mercado y arrendamiento, así como el desarrollo y la remodelación de propiedades, (iii) la creación de estructuras financieras, fiscales y legales óptimas y flexibles, y (iv) la eficiente ejecución de diversas estrategias de desinversión.

WSC cuenta con una amplia experiencia en la implementación de estrategias de inversión en varias partes del mundo y en particular en México, a través de los siguientes vehículos, que han cerrado su etapa de fondeo:

Walton Street Real Estate Fund I, L.P. ("Fondo I"), Walton Street Real Estate Fund II, L.P. ("Fondo II"), Walton Street Real Estate Fund III, L.P. ("Fondo III"), Walton Street Real Estate Fund IV, L.P. ("Fondo IV"), Walton Street Real Estate Fund V, L.P. ("Fondo V"), Walton Street Real Estate Fund VI L.P. ("Fondo VI"), Walton Street Real Estate Fund VII L.P. ("Fondo VII"), Walton Street México Fondo I, L.P. ("Mexico Fondo I") y Walton Street México CKD I ("Walton CKD I" y, conjuntamente, con los Fondos I al VI y el Mexico Fondo I, los "Fondos Anteriores"). Las referencias a cada uno de los Fondos Anteriores incluyen sus vehículos paralelos respectivos.¹³

Conjuntamente, WSC ha recaudado compromisos de aportación de capital por los Fondos Anteriores por un monto total superior a los USD\$7,591¹⁴ millones, de parte de una amplia gama de sofisticados inversionistas, incluyendo fondos de pensiones gubernamentales y empresariales, instituciones extranjeras, fundaciones, bancos, compañías de seguros, vehículos de inversión, clientes con alto poder adquisitivo y otros inversionistas de capital privado.

Walton Street - Descripción de la Firma

- Walton Street Capital, L.L.C. ("Walton Street") es una firma dedicada a la administración de fondos de inversión inmobiliarios.
- Desde su creación en 1994 los vehículos de inversión promovidos por Walton Street han levantado US\$7,591 millones de capital.
- Afiliadas de Walton Street tienen amplia experiencia en el manejo de fondos provenientes de fondos institucionales:
 - *Fondos de pensiones públicos y corporativos.*
 - *Instituciones Extranjeras.*
 - *Compañías aseguradoras y bancos.*
 - *Fideicomisos (Endowments, foundations, trusts).*
 - *Personas Físicas.*
- Los socios fundadores de Walton Street han trabajado juntos por 26 años.
- Walton Street un *Registered Investment Advisor* en los Estados Unidos.
- Walton Street ha invertido en México vía sus fondos globales desde 1998 y en el 2007 estableció Walton Street Capital México S. de R.L. de C.V. ("Walton México") abriendo oficinas en la Ciudad de México.

RESUMEN DE FONDOS¹

	Fondo I	Fondo II	Fondo III	Fondo IV	Fondo V	Fondo VI	WSMFI	Fondo VII	WSMXCK13
Fecha de Cierre	Apr 1997	Jul 1998	Aug 2000	Jan 2004	Jun 2006	Mar 2009	Oct 2008	Feb 2013	Oct 2013
Capital Comprometido ²	\$150	\$397	\$523	\$742	\$1,597	\$1,935	\$277	\$1,278	\$336
Inversiones de los Principals de Walton Street ²	\$28	\$30	\$53	\$40	\$51	\$60	\$14	\$63	\$17

1. La información en esta página y en toda la sección de "Perfil de Walton Street" se relaciona con los fondos globales anteriores, fondos de México y fondos para Latinoamérica de Walton Street. Información respecto a co-inversiones de inversionistas, fondos de deuda, sidecars, o otros fondos geográficos diferentes a México y Latinoamérica no se incluyen en el presente documento.
2. Las cifras en dólares para fondos cerrados en moneda extranjera fueron convertidos al tipo de cambio de la fecha de cierre de dichos fondos. Para el fondo WSMXCK13 únicamente no se incluye en el monto del Capital Comprometido la Inversión de los Principals.

¹³ La información en esta página y en toda la sección de "Perfil de Walton Street" se relaciona con los fondos globales anteriores, fondos de México y fondos para Latinoamérica de Walton Street. Información respecto a co-inversiones de inversionistas, fondos de deuda, sidecars, u otros fondos geográficos diferentes a México y Latinoamérica no se incluyen en el presente documento.

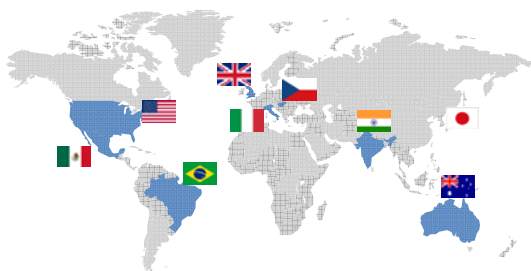
¹⁴ Las cifras en dólares para fondos cerrados en moneda extranjera fueron convertidos al tipo de cambio de la fecha de cierre de dichos fondos.

- Plataforma diversificada

FIRMA DE CLASE MUNDIAL²

- A lo largo de sus carreras, los 5 *Managing Principals* de Walton Street Capital L.L.C. ("Walton Street") promedian **33 años de experiencia** en la industria de bienes raíces.
- Los 28 *Principals* de Walton Street han participado en la adquisición, financiamiento, administración de activos y disposición de **más de US\$50 billones de activos y empresas inmobiliarias**.
 - Desde su creación, vehículos afiliados a Walton Street han invertido y/o comprometido a invertir más de US\$7.5 billones de Capital en **más de 300 transacciones individuales**.

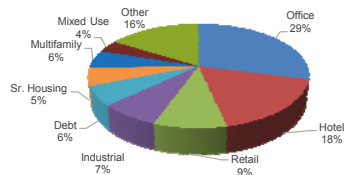
PAÍSES EN DONDE WALTON STREET HA INVERTIDO



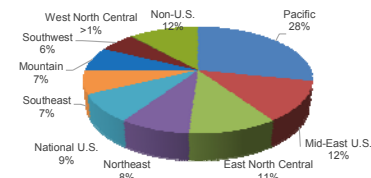
1. Las cifras en dólares para fondos cerrados en moneda extranjera fueron convertidos al tipo de cambio de la fecha de cierre de dichos fondos.
2. La información anterior es solo para fines ilustrativos y se muestra para demostrar la capacidad de diversificación de Walton Street a lo largo del tiempo por propiedad, localización y estrategia de inversión. Los objetivos de inversión de los fondos anteriores podrán diferir de los objetivos de inversión de los fondos futuros, por lo que no se deberá asumir que los fondos subsecuentes tendrán la misma diversificación. Información al 31 de Marzo, 2015.

ENFOQUE DE INVERSIÓN DIVERSIFICADO – FONDOS ANTERIORES¹

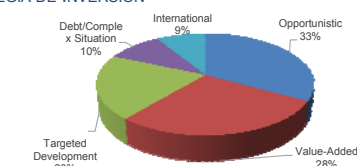
TIPO DE PROPIEDAD



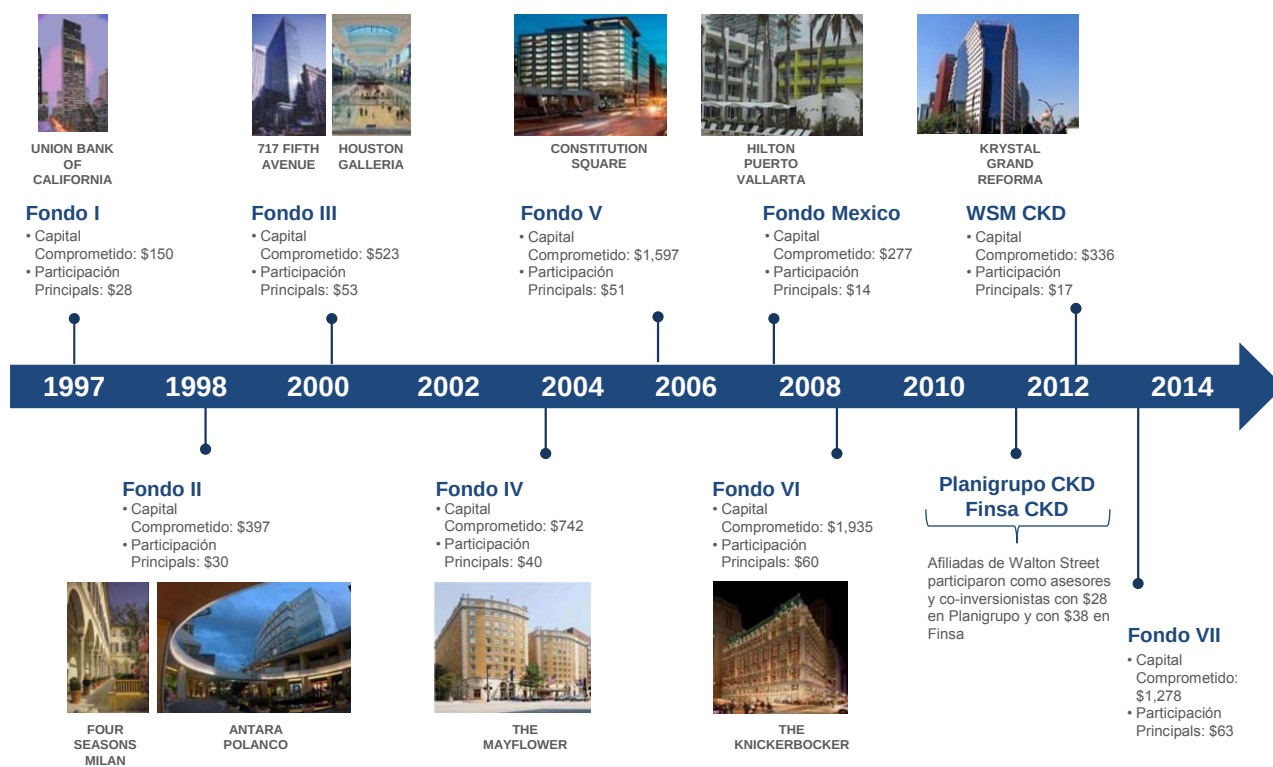
LOCALIZACIÓN



ESTRATEGIA DE INVERSIÓN



- Track Record creando valor



(1) Todos los montos son reflejados en millones de dólares, para los fondos levantados en otras monedas se utiliza el tipo de cambio de la fecha de cierre del fondo. Para el fondo WSMXCK13 únicamente no se incluye en el monto del Capital Comprometido la Inversión de los Principals.

Walton Street Capital México S. de R.L. de C.V.

WSC constituyó Walton Street Capital México S. de R.L. de C.V. (“WSC México”) y abrió una oficina en la Ciudad de México en 2007, a fin de continuar ampliando sus propias inversiones y su capacidad para la administración de activos. Además, la oficina de WSC en Chicago cuenta con un equipo profesional concentrado en las inversiones inmobiliarias en México.

En octubre de 2008, WSC cerró la etapa de fondeo del WSMFI, con compromisos de aportación de capital por un monto total de US\$277 millones. La administración del WSMFI está a cargo de Walton Street México Managers I, L.P., una filial de WSC que funge como socio de responsabilidad ilimitada de WSMFI, así como de un equipo de profesionistas asociados con Walton Street México Managers I, L.P., que cuentan con amplia experiencia en materia de inversiones en la industria inmobiliaria y en la adquisiciones, el desarrollo y la administración de prácticamente todo tipo de propiedades en México, con especial énfasis en los sectores residencial, comercial, hotelero y de oficinas.

En noviembre de 2013, Walton Street México cerró el fondeo del CKD “WSMXCK 13” con compromisos de capital por un monto total de MX\$4,370’000,000.00 (cuatro mil trescientos setenta millones de Pesos 00/100). La administración del WSMXCK13 está a cargo de Walton Street Mexico CKD Managers, S. de R.L. de C.V. y WSC México, a través de vehículos afiliados, participó con compromisos de capital equivalentes al 5% del monto comprometido.

A la fecha, el WSMXCK13 está comprometido en más de 56% (cincuenta y seis por ciento) en cinco diferentes operaciones con socios con experiencia en su sector, incluyendo Finsa para la co-inversión del WSMXCK13 con la FINSACK 12 en la adquisición de dos portafolios de inmuebles industriales adquiridos en 2014.

Las estrategias de inversión de WSC México se basan en:

- (i) Desarrollar y construir inmuebles que atraigan a una amplia gama de posibles compradores;
- (ii) Aprovechar la oportunidad ofrecida por el desequilibrio entre el alto nivel de demanda y la escasa oferta de inmuebles en diversos mercados; y
- (iii) Colaborando con desarrolladores líderes en cada uno de los sectores de la industria, a fin de crear una atractiva cartera de propiedades para los posibles compradores.

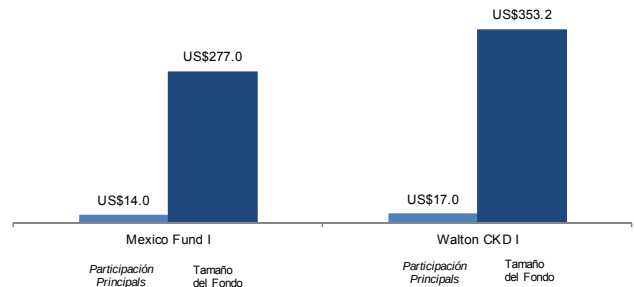
Descripción del negocio.

- Amplia experiencia de Walton Street en el sector:

AMPLIA EXPERIENCIA LOCAL

- Walton Street ha invertido en México vía sus fondos globales desde 1998 y en el 2007 estableció Walton Street Capital México S. de R.L. de C.V. ("Walton México") abriendo oficinas en la Ciudad de México.
- Walton México cuenta con 18 profesionales especializados en inversión, finanzas y administración de activos inmobiliarios en México. Adicionalmente, cuenta con el apoyo de Walton Street Chicago y el Comité de Inversión de Walton México.
- Los *Principals* de Walton México han participado en la adquisición, administración y fondeo de diversos activos inmobiliarios en México sumando más de 40 años de experiencia combinada en diversos ciclos económicos.
- En Octubre del 2008, se cerró el fondeo del Fondo México Walton I ("WSMFI") con US\$277 millones de compromisos de capital.
- En 2012, vehículos afiliados a WSMFI participaron como proveedores de servicios y co-inversionistas en dos CKDs con un total de más de US\$450 millones de capital para inversiones comerciales e industriales en México.
- En 2013, Walton Street cerró su tercer CKD con un total de US\$353 millones de compromisos de capital (CKD y co-inversión) con el fin de invertir en diversos sectores inmobiliarios en México.

FONDOS EN OPERACIÓN¹



INVERSIONES INDUSTRIALES HECHAS EN MÉXICO



(1) Todos los montos son reflejados en dólares, para los fondos levantados en otras monedas se utiliza el tipo de cambio de la fecha de cierre del fondo.

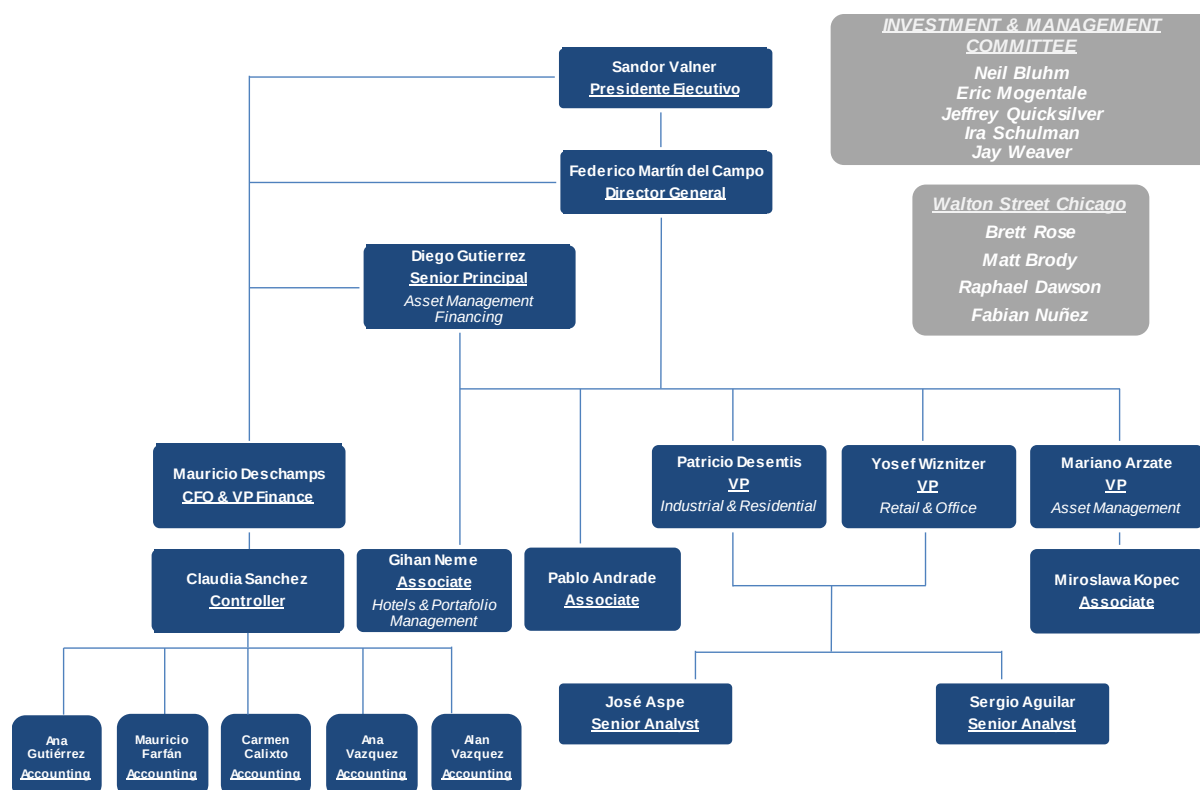
- Amplia Distribución Geográfica

- Inversiones en México a través de diversas plataformas¹



1. Fondos futuros no invertirán en inversiones pasadas. No se debería asumir que los fondos subsecuentes serán similares en calidad, tamaño y diversificación que las inversiones pasadas.
2. Incluye portafolio por desarrollar en land bank.

- Estructura Organizacional



Filosofía de Inversión y Administración

WSC México invierte y administra bienes raíces partiendo de la filosofía de que son activos sujetos a ciclos, tanto en relación con los factores fundamentales de la oferta y la demanda, como en relación con los precios de mercado en comparación con otros activos financieros. Dadas la experiencia, disciplina y relaciones de sus directivos, WSC México es capaz de identificar oportunidades a lo largo de los distintos ciclos para buscar la generación y maximización de valor, minimizando el riesgo, a través de: (i) la administración activa de sus inversiones para crear valor agregado, proponiéndose desarrollar o construir activos mediante la búsqueda selectiva de oportunidades de desarrollo, remodelación, reposicionamiento de propiedades o activos que no cuentan con una administración adecuada o una estructura de capital eficiente, pero que ofrecen buenas perspectivas; (ii) la realización de inversiones oportunistas, identificando insuficiencias de capital o desplazamientos de mercado, intentando identificar períodos de recuperación en los ciclos del sector inmobiliario; (iii) un enfoque en inversiones diversificadas, poniendo énfasis en minimizar el riesgo mediante la creación de un portafolio balanceado y diversificado, aunado al equilibrio en la búsqueda de oportunidades en distintos tipos de propiedades, regiones geográficas, estructuras de capital y estrategias de inversión; y (iv) la aplicación de un proceso disciplinado de desinversión estratégica, evaluando continuamente y procurando identificar a tiempo las distintas opciones de salida para obtener un resultado óptimo y eficiente.

En términos generales, WSC México utiliza niveles de apalancamiento moderados, principalmente mediante la contratación de créditos hipotecarios y fideicomisos de garantía. Como parte de su estrategia de desinversión, WSC México estructura su deuda de manera que le permita contar con flexibilidad y no le impida llevar a cabo una determinada desinversión. Generalmente, WSC México procura invertir en activos que le permitan lograr sus objetivos en materia de rendimientos en un período inversión promedio esperado de entre cuatro y seis años.

El equipo de WSC México proporciona una importante asesoría con respecto a la adquisición y administración de portafolios, incluyendo (i) la identificación de oportunidades a través de su red de relaciones locales y otras fuentes de negocios a las que tiene acceso; (ii) la planeación e implementación del desarrollo de proyectos de construcción, remodelación y reposicionamiento, así como de estrategias de arrendamiento; (iii) la creación y estructuración de programas de financiamiento y mecanismos legales y fiscales flexibles; y (iv) la implementación de eficientes estrategias de desinversión.

En virtud de su notable capacidad para conjugar su experiencia como inversionista en el sector inmobiliario y administrador de bienes raíces, con su habilidad en materia financiera y corporativa, WSC México ofrece a los inversionistas la posibilidad de estructurar e implementar complejas operaciones inmobiliarias mediante una amplia gama de estrategias de inversión, distintos tipos de propiedades, sitios e industrias. Lo anterior significa que los inversionistas pueden contar con un socio con amplia experiencia y recursos adecuados, preparado para implementar la estrategia del vehículo en México.

Los directivos administrativos de Walton Street Capital, L.L.C. son:

Neil G. Bluhm	<i>Managing Principal</i> a cargo de la dirección estratégica de Walton Street. El Sr. Bluhm es miembro del Comité de Inversión y Administración de Walton Street. Antes de unirse a Walton Street, el Sr. Bluhm trabajó como socio co-fundador en JMB Realty Corporation desde 1969. Previamente, el Sr. Bluhm se desempeñó como socio en la oficina de Chicago de la firma de abogados Mayer, Brown & Platt. Neil Bluhm tiene un licenciatura en Administración de la Universidad de Illinois y un postgrado en derecho por la Universidad de Northwestern	Años en Bienes Raíces	47
Eric C. Mogentale	<i>Managing Principal</i> encargado de <i>Marketing</i> y Relación con Inversionistas. Es miembro del comité de Inversión y Administración de Walton Street. Antes de incorporarse a Walton Street, el Sr. Mogentale trabajó como Vicepresidente de JMB Institutional Realty Corporation y previamente como consultor senior en Arthur Andersen & Company. Eric Mogentale es licenciado en administración de empresas de la Universidad de Northwestern.	Años en Bienes Raíces	29
Jeffrey S. Quicksilver	<i>Managing Principal</i> encargado de Adquisiciones. El Sr. Quicksilver es miembro del comité de Inversión y Administración de Walton Street. Previamente a incorporarse a Walton Street, el Sr. Quicksilver fue Director General de JMB Realty Corporation y anteriormente trabajó como asociado en la firma de abogados Kirkland & Ellis. Es licenciado en administración de la Universidad de Michigan y tiene un posgrado en derecho (JD) de la Universidad de Stanford.	Años en Bienes Raíces	26
Ira J. Schulman	<i>Managing Principal</i> encargado de Gestión de Activos. El Sr. Schulman es miembro del comité de Inversión y Administración de Walton Street. Antes de formar parte de Walton Street, el Sr. Schulman trabajaba como Vicepresidente Ejecutivo de JMB Realty Corporation y previamente se desempeñó como Vicepresidente en el First National Bank of Chicago. El Sr. Schulman es licenciado en administración por el Washington and Jefferson College y tiene un MBA de la Universidad de Pittsburg.	Años en Bienes Raíces	37
K. Jay Weaver	<i>Managing Principal</i> encargado del departamento de finanzas. El Sr. Weaver es miembro del comité de Inversión y Administración de Walton Street. Antes de formar parte de Walton Street, el Sr. Weaver trabajaba como Vicepresidente Senior de JMB Realty Corporation. El Sr. Weaver es licenciado en administración de la Universidad de Alaska y tiene una maestría en administración del J.L. Kellogg Graduate School of Management de Northwestern University.	Años en Bienes Raíces	27

15

WSC México cuenta con un experimentado equipo de profesionales ubicados tanto en los Estados Unidos como en México, con amplios conocimientos sobre el mercado inmobiliario y los mercados de capitales, acceso a una amplia gama de estructuras de negocios y valiosas relaciones en México y el resto de Latinoamérica. La presencia y las relaciones de este equipo proporcionan a WSC México importantes ventajas en relación con la originación de inversiones y la administración de sus activos, principalmente a través de inversiones negociadas a nivel privado, aprovechando la duradera red de contactos de sus directivos y los flujos generados por las operaciones celebradas por cuenta propia.

¹⁵ En su conjunto, nuestros directivos administrativos acumulan un promedio de 33 años dedicados a la industria inmobiliaria.

Sandor Valner Años en Bienes Raíces: 33 Años en Walton Street Mexico: 8	Presidente de Walton México. Antes de unirse a Walton México, el Sr Valner co-fundó Valor, banco de inversión especializado en el sector inmobiliario. Antes de esto fue socio de EMVA banco de inversión. Anteriormente, el Sr. Valner dirigió el equipo de banca de inversión para México de Credit Suisse First Boston y fue miembro del comité ejecutivo para América Latina. El Sr. Valner también trabajó en JP Morgan Chase en los departamentos de finanzas corporativas y de fusiones y adquisiciones en Nueva York. El Sr Valner es licenciado Summa Cum Laude en ingeniería por la Universidad UAM, en México y tiene un MBA y una Maestría en Ingeniería de la Universidad de Stanford.
Federico Martin Del Campo Años en Bienes Raíces: 15 Años en Walton Street Mexico: 8	Director General de Walton México. Antes de unirse a Walton México, el Sr. Martín del Campo fue Director senior de GE Real Estate en la Ciudad de México, responsable de todas las etapas de inversión, incluyendo la originación, estructuración, diligencia, cierre, gestión de activos y disposiciones. Dirigió un joint venture entre GE Real Estate y Kimco en México, en el cual realizó inversiones por US \$350 millones. Antes de GE Real Estate, el Sr. Martín del Campo se desempeñó como asociado en JP Morgan Securities Inc. en Nueva York, en el área de activos en problemas, reestructuraciones y fusiones y adquisiciones. Antes de ello, fue gerente de Rabobank Nederland en México y analista financiero de Chase Manhattan Bank en México. Federico cuenta con una licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.
Diego Gutierrez Aguayo Años en Bienes Raíces: 12 Años en Walton Street Mexico: 8	Senior Principal de Walton México. Antes de unirse a Walton México, el Sr. Gutiérrez fue líder de transacciones y colocador senior en la división de GE Comercial Finance. Fue responsable de administrar la colocación de \$3,000 millones en préstamos destinados a propiedades comerciales y \$1,000 millones en inversiones destinadas a propiedades comerciales e industriales. Anteriormente, el Sr. Gutiérrez fue analista financiero de Banca Corporativa en Banamex-Citigroup en la Ciudad de México. Tiene una licenciatura en Contaduría Pública del Instituto Tecnológico Autónomo de México y un MBA de Leonard N. Stern School of Business en New York University.
Mauricio Deschamps Años en Bienes Raíces: 10 Años en Walton Street Mexico: 5	CFO y Vicepresidente de Walton México. Antes de unirse a Walton México, el Sr. Deschamps se desempeñó como Jefe del Departamento de Asesoría Financiera para el Sector Inmobiliario de Deloitte en México. Anteriormente, Mauricio trabajó para GE México por diez años, de los cuales seis se desempeñó como Director de Finanzas de la división inmobiliaria, un negocio de más de US\$ 5,000 millones de dólares. Dirigió la negociación de más de doscientas propiedades que suman más de US\$ 1,000 millones de dólares. El Sr. Deschamps cuenta con un título de Ingeniero Industrial por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
Patricio Desentis Años en Bienes Raíces: 8 Años en Walton Street Mexico: 8	Vicepresidente de Walton México. Antes de incorporarse al Walton México, el Sr. Desentis colaboró como analista en la división de Finanzas Corporativas en Southern Copper Corporation. Tiene una licenciatura en Ciencias Actuariales y un diploma en Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).
Yosef Wiznitzer Años en Bienes Raíces: 6 Años en Walton Street Mexico: 5	Vicepresidente de Walton México. Antes de incorporarse a Walton México, el Sr. Wiznitzer colaboró de Asociado como administrador de activos en México Retail Properties ("MRP"). Anteriormente, trabajó en Colombia como Asociado en el área de banca de inversión en Capital Advisory Partners y como analista en Violy, Byorum & Partners. Anteriormente, el Sr. Wiznitzer fue analista en la división de bienes raíces en JP Morgan Chase. Tiene un B.Sc. en Finanzas de la Universidad de Tulane y un MBA de Columbia Business School.
Mariano Arzate Años en Bienes Raíces: 16 Años en Walton Street Mexico: 6	Vicepresidente de Gestión de Activos de Walton México desde 2009. Antes de incorporarse a Walton México, el Sr. Arzate trabajó en AMB Property Corporation donde se encargó de la gestión de activos y administración de las propiedades de portafolio industrial de AMB. Anteriormente el Sr. Arzate trabajó en G.Acción (desarrollador mexicano) donde administró y controló las operaciones de centros comerciales, proyectos de oficinas e industriales. Tiene un BA en contaduría pública de la Universidad Autónoma de Yucatán.

Apoyo de Walton Street Chicago:

Brett Rose	Principal y <i>Acquisitions officer</i> . EL SR. Rose tiene un BS de Wharton School y un BA de la Universidad de Pennsylvania. El Señor Rose ha colaborado en el mercado inmobiliario Mexicano con Walton Street por más de 8 años.	Años en Bienes Raíces	13
Raphael Dawson	Principal y <i>Senior Asset Manager</i> para el desarrollo de proyectos. Previo a incorporarse a Walton Street, el Sr. Dawson era Vice Presidente de Prudential Real Estate Group. Tiene un BS y un MS por la Universidad de Wisconsin, Madison.	Años en Bienes Raíces	34
Fabian Nuñez	Contralor del WSMFI. Previo a incorporarse a Walton Street, el Sr. Nunez era un Director Senior en KPMG y Ernst & Yong. Tiene un BBA de la Universidad de Texas y cuenta con una licenciatura como CPA en California y Texas.	Años en Bienes Raíces	16
Matt Brody	Principal que lleva Relaciones con Inversionistas y Administración de Portafolios. Antes de unirse a Walton Street, el Sr. Brody fue asociado en Ernst & Young en el área de seguros en bienes raíces. El Sr. Brody cuenta con un BBA y MS de la Universidad de Michigan y es un CPA.	Años en Bienes Raíces	12

Relaciones Continuas.

Neil G. Bluhm directa o indirectamente es propietario de participaciones en, y controla y/o dirige, entidades que actualmente son (o en un futuro serán) propietarias, desarrollan, operan, supervisan o administran centros de juego, incluyendo propiedades de usos múltiples, relacionadas con dichos centros de juego (conjuntamente dichas entidades y cualesquiera entidades similares que se constituyan en el futuro, las “Entidades de Apuestas”). Ninguna de las Entidades de Apuestas tiene algún director, funcionario o empleados distintos al Sr. Bluhm en común con el Asesor. Ni el Sr. Bluhm ni cualesquier de las Entidades de Apuestas se encuentran obligados a presentar oportunidad alguna de poseer, desarrollar, supervisar o dirigir centros de juego (incluyendo cualesquier propiedades relacionadas con dichos centros de juego) al

Fideicomiso. Puede esperarse que el Fideicomiso y las Entidades de Apuestas relacionadas con el Sr. Bluhm, busquen, de forma independiente, oportunidades de inversión dentro de la industria de juegos. Los demás miembros de la dirección de Walton Street pueden invertir de manera personal en una base pasiva en las inversiones hechas por las Entidades de Apuestas. En la medida en la que el Fideicomiso adquiera una participación en un centro de juego o en un inmueble relacionado con un centro de juego, el Fideicomiso podrá, pero no estará obligado a, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso, asociarse con una o más de las Entidades de Apuestas o podrá relacionarse con una o más Entidades de Apuestas para administrar dicho centro o propiedad.

El Sr. Bluhm también tiene una oficina familiar, compuesta de entidades a las que nos referimos de forma conjunta como "LAMB". LAMB ha diversificado participaciones directa e indirectamente en inversiones de capital y deuda en entidades públicas, fondos privados, asesores de inversión, participaciones inmobiliarias y participaciones en varias compañías operativas, incluyendo entidades de juego. LAMB es inversionista activo en varios desarrollos de juegos a través de Entidades de Apuestas y podría ejercer control y/o adoptar posiciones activas en ciertas inversiones de otro tipo. El Sr. Bluhm es administrador y supervisa todas las inversiones de LAMB, pero todas las inversiones realizadas por LAMB son primordialmente propiedad de fideicomisos, de los cuales los hijos y nietos del Sr. Bluhm son fideicomisarios (los "Fideicomisos LAMB").

LAMB es un inversionista importante en ciertos fondos de capital de riesgo. Un fondo de capital de riesgo en el que LAMB ha invertido es administrado por una entidad cuyo dueño principal es el hijo del Sr. Bluhm ("Fondo de Capital"). LAMB también creó un fondo de capital de riesgo, administrado por el sobrino del Sr. Bluhm, quien ha sido empleado del Fondo de Capital por mucho tiempo y en el cual ciertos empleados del administrador del fondo de capital de riesgo prestan servicios ("Fondo Creado"). Las entidades dirigidas por el Fondo Creado llevan a cabo inversiones principalmente de capital a largo y corto plazo y posiciones de deuda en compañías públicas. Es poco probable que las inversiones adecuadas para el Fondo de Capital y el Fondo Creado sean igualmente adecuadas para el Fideicomiso ya que tienen diferentes objetivos y limitantes de inversión, sin embargo, puede derivarse un conflicto potencial en el caso poco probable de que las inversiones hechas por el Fondo de Capital o el Fondo Creado hubieren sido adecuadas para el Fideicomiso. LAMB podría también invertir en y/o crear fondos de capital de riesgo adicionales y/o invertir en asesores de inversión en un futuro.

Cierto fondo administrador por Walton Street Capital, L.L.C. también tiene participación en Grupo Hotelero Santa Fe, una compañía administradora de hoteles en con base en México que presta servicios de administración hotelera a hoteles en México propiedad de dichos fondos y podría prestar dichos servicios al Fideicomiso, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso, en la medida en que el Fideicomiso adquiera cualquier activo relacionado con hoteles en México.

2.1. Actividad principal

Walton Street no tiene ninguna otra actividad aparte de actuar como fideicomitente y Asesor del Fideicomiso.

2.2. Recursos Humanos

Walton Street no cuenta con empleados ni a la presente fecha tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno.

2.3. Estructura Corporativa - Principales Socios

La estructura accionaria del Asesor es la siguiente:

SOCIOS	PORCENTAJE	CAPITAL
Walton Street Industrial Joint CKD Equity, S. de R.L. de C.V.	99.99%	\$99.00
Walton Industrial CKD Investors, L.L.C.	0.01%	\$1.00

2.4. Procesos judiciales, administrativos o de arbitraje

El Asesor es una entidad de reciente creación y hasta donde tiene conocimiento, no existen juicios o procedimientos administrativos que puedan tener un impacto significativo en relación con a la emisión de los Certificados Bursátiles.

A la fecha, el Asesor 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.

3. Administradores y Socios

La estructura organizacional de Walton Street se compone de un equipo de profesionales con amplia experiencia en el mercado inmobiliario industrial con más de 10 años combinando sus esfuerzos de manera conjunta.

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

A continuación se incluye un resumen de nuestras cláusulas estatutarias más relevantes:

Walton Street se constituyó mediante escritura pública número 180,574, de fecha 30 de julio de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Cecilio González Márquez, Notario Público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra en trámite de inscripción en el Registro Público de Comercio de dicha entidad.

A continuación se incluye un resumen de los estatutos sociales del Asesor:

Objeto Social

El objeto social del Asesor es:

- (a) Participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de sociedades mercantiles, sociedades de responsabilidad limitada o cualquier tipo de sociedad mercantil, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, enajenar, suscribir, tener, usar, gravar, disponer de, bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales o participaciones de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social del Asesor.
- (b) Participar como fideicomitente/fideicomisario en fideicomisos con fines específicos o especiales, debidamente constituidos de conformidad con las leyes de México, los cuales se dediquen directa o indirectamente a la construcción, adquisición, desarrollo, administración, comercialización, arrendamiento y venta de bienes inmuebles en México y en los se lleven a cabo aportaciones de capital, mediante pago de incrementos de capital o mediante la adquisición de acciones, partes sociales, certificados bursátiles, certificados de participación, derechos fideicomisarios o cualquier tipo de aportación, convirtiéndose en accionista, socio, o fideicomitente /fideicomisario de dicha sociedad o fideicomiso, según sea el caso.
- (c) Llevar a cabo, directa o indirectamente, el desarrollo y la urbanización de bienes inmuebles, incluyendo proyectos de vivienda; la administración, supervisión y coordinación de los mismos, así como la promoción y venta de bienes inmuebles, llevar a cabo dichos actos en nombre de terceros, y proporcionar todo tipo de servicios técnicos, administrativos y de asesoría relacionados con lo anterior.
- (d) Recibir y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir bonos, fianzas, papel comercial, obligaciones, certificados de participación ordinaria, y otros tipos de deuda, con o sin garantía específica, ya sea por medio de una prenda, hipoteca, gravamen, fideicomiso o de cualquier otra forma legal, y garantizar obligaciones de terceros y adeudos ya sea como garante, fiador, aval o en cualquier otra capacidad, incluyendo como obligado solidario.
- (e) Expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito.
- (f) Otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes para la constitución de una hipoteca o una prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías en negocios en los que la Sociedad tenga una participación o interés, así como en obligaciones a cargo de terceros.
- (g) Brindar toda clase de asesorías, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, asesorías inmobiliarias.

- (h) Actuar como apoderado legal o agente de todo tipo de personas y sociedades, nacionales o extranjeras, ya sea como representante, intermediario, comisionista, gestor o en cualquier otra capacidad.
- (i) Celebrar y/o llevar a cabo, en México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de terceros, toda clase de actos, sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles o de cualesquiera de otra naturaleza.
- (j) Celebrar toda clase de convenios, contratos y documentos, incluyendo sin limitar, de correduría, de compra-venta, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, hipoteca, fianza, depósito, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, co-inversión, asociación y otros acuerdos, según sea necesario o apropiado para que el Asesor desarrolle su objeto social.
- (k) Adquirir, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de bienes inmuebles (incluyendo terrenos), muebles y personales, equipo y bienes, incluyendo como depositario y depositante, y tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo toda clase de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social.
- (l) Sujeto a la legislación aplicable, obtener, adquirir, poseer, usar, disfrutar, explotar y disponer de, por cualquier medio legal, toda clase de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales así como cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual e industrial.
- (m) Celebrar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

De la Asamblea de Socios

La Asamblea de Socios es el órgano supremo y tendrá la facultad de resolver y/o aprobar todos los asuntos del Asesor. Las Asambleas de Socios se reunirán siempre en el domicilio social salvo en casos de caso fortuito o fuerza mayor. Las Asambleas de Socios se reunirán para resolver cualquier asunto a que se refiere el Artículo 78 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y cualesquiera otros asuntos puestos a su consideración por los Socios de conformidad con los estatutos sociales del Asesor y la legislación aplicable.

La Asamblea de Socios se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 (cuatro) meses siguientes a la clausura del ejercicio social, con el propósito de tratar los asuntos incluidos en el Orden del Día correspondiente así como cualesquiera de los siguientes asuntos:

(a) discusión con respecto a y, en su caso, aprobación o reforma del balance general del Asesor a que se refiere la fracción I del artículo 78 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, con relación al negocio y operaciones del Asesor durante el ejercicio fiscal anterior, y los estados financieros del Asesor a partir de y para el ejercicio fiscal anterior; y

(b) nombramiento y, en su caso, ratificación del Gerente Único o, en su caso, de los miembros del Consejo de Gerentes, y aprobación de la remuneración a ser pagada a dichas personas para el desempeño de sus actividades en sus respectivas capacidades durante el ejercicio fiscal en curso.

Las Asambleas de Socios podrán ser convocadas por el Gerente Único o, en su caso, por el Presidente del Consejo de Gerentes, por cualesquiera 2 (dos) de sus miembros, o por los tenedores de partes sociales representativas de por lo menos un 33% del capital social del Asesor de conformidad con el Artículo 81 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, en su caso, quienes determinarán el Orden del Día para dicha Asamblea; en el entendido, sin embargo, que cada asunto del Orden del Día deberá estar descrito detalladamente, y que éste no podrá incluir asuntos vagos o no específicos tales como “varios”, “asuntos generales”, “asuntos diversos” u “otros”.

El Gerente Único o, en su caso, el presidente del Consejo de Gerentes o las personas que convoquen a una Asamblea de Socios enviarán la convocatoria respectiva por escrito y debidamente firmada a cada Socio a su

domicilio correspondiente registrado en el Libro de Registro de Socios del Asesor, mediante correo aéreo certificado, correo prepagado, o mensajero con acuse de recibo, o facsímile con una confirmación de transmisión; en el entendido que dicha convocatoria será entregada a todos los Socios por lo menos 8 (ocho) días naturales antes de la fecha fijada para la Asamblea de Socios. No será necesaria una convocatoria en el caso de que todas las partes sociales con derecho a voto estén representadas al momento de votación.

Las Asambleas de Socios serán presididas por el Gerente Único o, en su caso, por el Presidente del Consejo de Gerentes, en su ausencia, por cualquier otro individuo presente designado a actuar como tal por mayoría de votos de las partes sociales representadas en la Asamblea.

El Secretario del Asesor actuará como Secretario de las Asambleas de Socios y, en su ausencia, la Asamblea de Socios correspondiente designará a una persona para que actúe con dicho carácter durante la Asamblea por mayoría de votos de las partes sociales representadas en la misma.

Las Asambleas de Socios se considerarán legalmente instaladas, en virtud de una primera o ulterior convocatoria, si se encuentra representado en dicha asamblea, por una o más partes sociales, cuando menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del valor del capital social del Asesor. Las resoluciones de la Asamblea de Socios serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del valor del capital social del Asesor.

Las resoluciones adoptadas sin celebrarse una Asamblea de Socios serán válidamente adoptadas por unanimidad de votos, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y estén firmadas por todos los Socios.

Las actas de las Asambleas de Socios y las resoluciones de consentimiento unánime serán transcritas en el Libro de Actas de Asambleas. De cada Asamblea se formará un expediente en el que se conservarán ejemplares de la Asamblea, la lista de asistencia, las cartas poder, copias de las convocatorias, en su caso, y documentos sometidos a la consideración de la Asamblea de Socios, tales como informes del Gerente Único, en su caso, del Consejo de Gerentes, estados financieros y otros documentos relevantes.

De la Administración

La administración del Asesor estará a cargo de un Gerente Único o de un Consejo de Gerentes, integrado por lo menos por 2 (dos) Gerentes propietarios y, en su caso, el número de Gerentes suplentes designados por la Asamblea de Socios.

El Gerente Único o, en su caso, los Miembros del Consejo de Gerentes ocuparán sus puestos por 1 (un) año a partir de la fecha de su designación o ratificación, en su caso, y podrán ser reelectos por términos sucesivos y continuar en sus puestos hasta que sean sustituidos. Para este fin, se establece que 1 (un) año es el período de tiempo transcurrido entre una Asamblea Anual de Socios y la siguiente Asamblea Anual de Socios.

Cada año, el Consejo de Gerentes o la Asamblea de Socios designará de entre los miembros propietarios del Consejo de Gerentes al Presidente del Consejo de Gerentes, y designará un Secretario, quien podrá o no ser miembro del Consejo de Gerentes. A menos que se establezca de otra manera, el Presidente desempeñará y ejecutará las resoluciones adoptadas en las Asambleas de Socios y por el Consejo de Gerentes. El Presidente del Consejo de Gerentes no tendrá voto de calidad.

Las Sesiones del Consejo de Gerentes podrán ser convocadas por cualquiera de sus miembros propietarios. No será necesaria la convocatoria cuando estén presentes todos los miembros propietarios del Consejo de Gerentes o sus correspondientes suplentes.

El Consejo de Gerentes se reunirá en el domicilio social; sin embargo, si el Consejo así lo resuelve, podrá reunirse de vez en cuando en otra ubicación en México o en el extranjero.

Las actas de las Sesiones del Consejo de Gerentes se registrarán en el Libro de Sesiones del Consejo de Gerentes, y estarán firmadas por todos los presentes, o solamente por el Presidente y el Secretario si así se autoriza expresamente mediante una resolución adoptada en la sesión correspondiente. Un expediente se formará para cada Sesión del Consejo de Gerentes que contendrá actas y resoluciones de consentimiento unánimes del Consejo de Gerentes, la lista de asistencia, las convocatorias, si las hubiere, y documentos sometidos a la consideración de la sesión como informes, estados financieros y otros documentos relevantes, mismos que serán conservados.

Para que las Sesiones del Consejo de Gerentes se consideren legalmente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus respectivos suplentes tiene que estar presente y las resoluciones serán adoptadas por el voto mayoritario de los miembros presentes, sean propietarios o suplentes. Las resoluciones adoptadas fuera de una Sesión del Consejo de Gerentes por voto unánime de todos los miembros propietarios del Consejo, serán válidas y legalmente adoptadas siempre y cuando sean confirmadas por escrito y estén firmadas por todos los miembros propietarios del Consejo de Gerentes.

La Asamblea de Socios o el Gerente Único o, en su caso, el Consejo de Gerentes podrán designar un Gerente General, quien estará encargado de actividades y operaciones diarias de la Sociedad, quien reportará al Gerente Único o al Consejo de Gerentes y tendrá dicha facultad determinada por el Gerente Único o el Consejo de Gerentes, dentro de los límites establecidos en estos Estatutos Sociales y bajo la legislación aplicable. La Asamblea de Socios o el Gerente Único, o, en su caso, el Consejo de Gerentes podrá designar funcionarios adicionales si se considera necesario o conveniente.

V. LA CO-INVERSIÓN FINSA Y WALTON STREET

Desde abril del 2010, Afiliadas de Finsa y Afiliadas de Walton Street (los “Socios”) han invertido conjuntamente en la adquisición y desarrollo de propiedades industriales en México. Los Socios han participado conjuntamente en más de 30 transacciones individuales con un total de 1.4 millones de metros cuadrados en más de 90 edificios industriales con un valor de adquisición de más de US\$927 millones¹⁶. Finsa, compañía líder en el mercado industrial en México, ha actuado como compañía desarrolladora y operadora de las propiedades.

En lo individual, Finsa ha participado en el desarrollo y adquisición de más de 11.0 millones de metros cuadrados desde 1977 y Walton Street ha participado en inversiones industriales en más de 4.5 millones de metros cuadrados a través de sus diversos fondos.

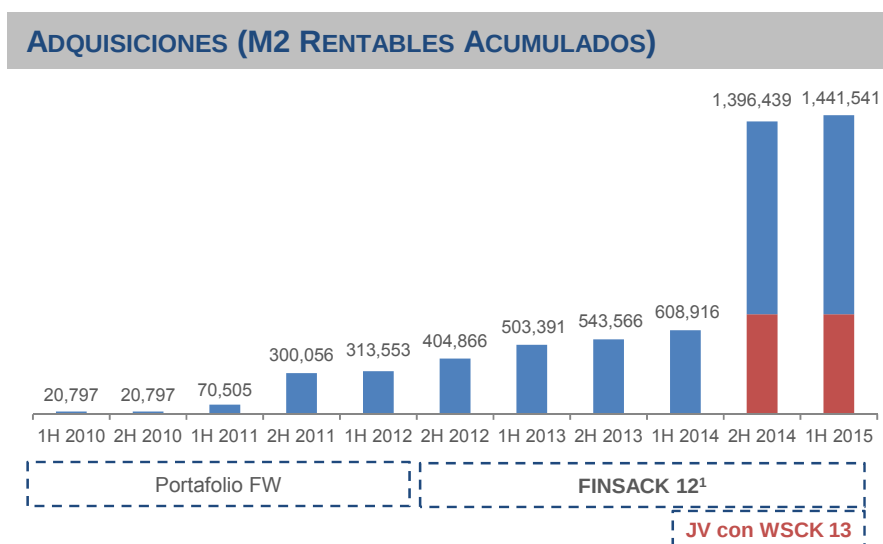
En abril del 2010 los Socios empezaron su primer *Joint Venture* (“Portafolio FW”) en el cual invirtieron más de US\$184 millones formando un portafolio de 313 mil metros cuadrados. En noviembre del 2013, los Socios vendieron el Portafolio FW completando el ciclo de inversión con una tasa interna de retorno atractiva para los inversionistas.

En septiembre del 2012 los Socios cerraron su primer fondo conjunto denominado “FINSACK12¹⁷” con un valor de MX\$2,750 millones de capital, el cual a junio de 2015 se encuentra substancialmente comprometido en su totalidad antes de que finalice el periodo de inversión. El portafolio estabilizado del fondo FINSACK12 se tiene presupuestado que genere más de US\$50 millones de NOI en 2015 lo que representa un *yield-on-cost* de aproximadamente 9.0% y se espera que cumpla con los retornos objetivo del fondo¹⁸.

Adicionalmente en noviembre del 2014 los Socios formaron un *Joint Venture* por medio del cual el Fideicomiso Walton CKD (WSMXCK13) co-invirtió con el fondo FINSACK12 el 50% del capital requerido por US\$113.8 millones para la adquisición de dos portafolios con un total de 725,051 metros cuadrados rentables.

Por medio de los *Joint Ventures* anteriores, las inversiones en su conjunto de Finsa y Walton Street se componen de la siguiente manera:

Más de 1.4 millones de metros cuadrados desarrollados o adquiridos desde el 2010:



¹⁶ Todos los montos en dólares son considerados con base al tipo de cambio de la fecha del cierre de dichas inversiones.

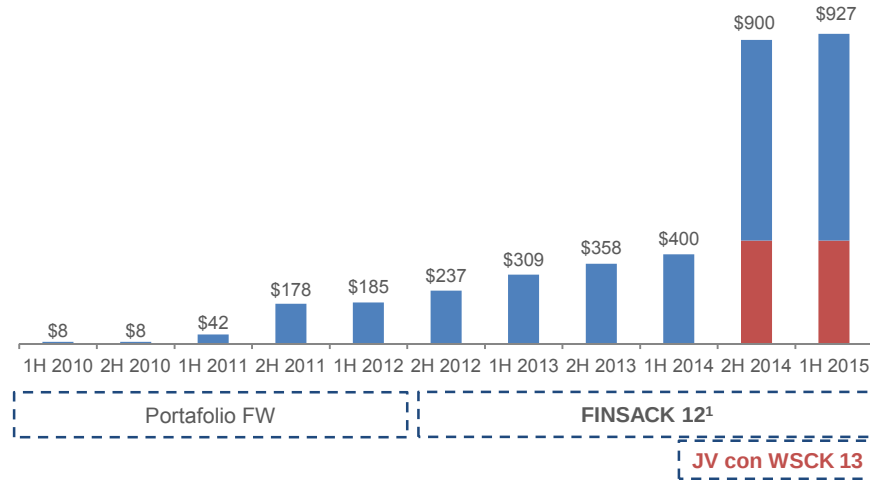
¹⁷ Fideicomiso Finsa CKD I

¹⁸ El rendimiento de inversiones pasadas no es indicativo de resultados futuros. Adicionalmente el rendimiento final de las inversiones puede diferir del desempeño estimado o proyectado.

1 FINSACK 12 co-invertió en una plataforma 50/50 junto con WSKK 13 para la adquisición de dos portafolios industriales en diversas localizaciones.

Más de US\$927 millones de costo total de inversión:

INVERSIÓN HISTÓRICA (US\$MM ACUM.) – EDIFICIOS Y TIERRA²

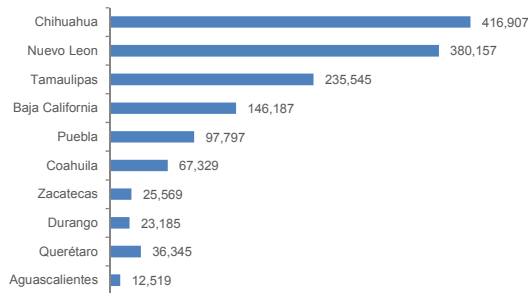


1 FINSACK 12 co-invertió en una plataforma 50/50 junto con WSMXCK13 para la adquisición de dos portafolios industriales en diversas localizaciones.

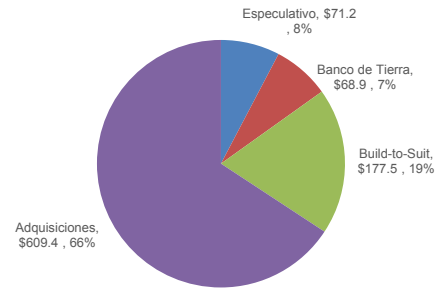
2 Inversión Total – Incluye deuda más capital.

Diversificación geográfica y enfoque oportunístico y creación de valor en la estrategia de inversión:

DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE INVERSIONES (M2)



ESTRATEGIA DE INVERSIONES (US\$MM)



1. Portafolio FW.

En abril del 2010, Afiliadas de Finsa y Afiliadas de Walton Street realizaron su primera inversión industrial como *Joint Venture*. A lo largo de tres años, el portafolio creció a más de 300,000 metros cuadrados rentables en 21 edificios clase A y diversificados en su mayoría en nueve mercados industriales primarios y en nueve industrias de manufactura y distribución.

Durante el periodo de administración, el portafolio mantuvo niveles de ocupación de más de 95% generando un *yield-on-cost* igual al 9.5% para el 2013¹⁹, para los inversionistas de acuerdo al objetivo.

¹⁹ La información del portafolio FW solo se muestra con fines ilustrativos así como para demostrar las capacidades de ejecución y diversificación de Finsa y Walton Street en México. No debe asumirse que futuras plataformas de inversión tendrán resultados similares. “Yield On Cost” significa el ingreso neto operativo anual dividido entre el costo total de las inversiones.

A principios del año 2013, los socios identificaron la oportunidad de vender el portafolio e iniciaron el proceso de venta con diferentes grupos interesados en inversiones industriales. Finalmente la venta del portafolio se llevó a cabo en el mes de noviembre del mismo año logrando Afiliadas de Finsa y Afiliadas Walton Street retornos realizados a nivel propiedad de TIR 32.8% y Múltiplo 1.82x²⁰.

Afiliadas de Finsa y Walton Street tuvieron un porcentaje de capital promedio de 33% y 67%, respectivamente.

TRACK RECORD: PORTAFOLIO FW¹

- 21 edificios industriales con más de 300,000 metros cuadrados rentables. Adquiridos y desarrollados del 2010 al 2012.
- Portafolio diversificado en 9 mercados industriales primarios y en 9 industrias de manufactura y distribución.
- Yield on cost (2013)²: 9.5%
- Retornos realizados a nivel propiedad: TIR 32.8% y Múltiplo 1.82x



¹ La información del portafolio FW solo se muestra con fines ilustrativos así como para demostrar las capacidades de ejecución y diversificación de Finsa y Walton Street en México. No debe asumirse que futuras plataformas de inversión tendrán resultados similares.

² "Yield On Cost" significa el ingreso neto operativo anual dividido entre el costo total de las inversiones.

³ Los retornos realizados a nivel propiedad mencionados son antes de comisiones y gastos de la plataforma e impuestos. Las comisiones y la comisión por desempeño pueden reducir materialmente los retornos a los inversionistas.

2. CKD Industrial FINSACK 12.

En septiembre 2012, Afiliadas de Finsa y Afiliadas Walton Street formaron su segundo *Joint Venture* para invertir en activos industriales a través del instrumento denominado FINSACK 12. El portafolio FINSACK 12 suma a la fecha 1.1 millones de metros cuadrados rentables más 1.9 millones de metros cuadrados de tierra para futuro desarrollo con un costo de inversión de más de US\$742 millones y capital comprometido por casi US\$394 millones.

²⁰ El rendimiento de inversiones pasadas no es indicativo de resultados futuros. Adicionalmente el rendimiento final de las inversiones puede diferir del desempeño estimado o proyectado. Los retornos realizados a nivel propiedad mencionados son antes de comisiones y gastos de la plataforma e impuestos. Las comisiones y la comisión por desempeño pueden reducir materialmente los retornos a los inversionistas.

El monto de capital comprometido en el portafolio actual incluyó capital de los Tenedores de FINSACK12, la co-inversión de Finsa y Walton Street con este instrumento y adicionalmente la co-inversión del Fideicomiso Walton CKD (WSMXCK13) en la adquisición de dos portafolios industriales.

Con lo anterior, Afiliadas de Finsa y Afiliadas Walton Street han comprometido la totalidad del monto destinado a inversiones del FINSACK 12 meses antes de concluir el periodo de inversión estipulado en los documentos de emisión. El portafolio estabilizado del fondo FINSACK12 se tiene presupuestado que genere más de US\$50 millones de NOI en 2015 lo que representa un *yield-on-cost* de aproximadamente 9.0% y un *yield-on-cost* promedio estimado entre 8.5% y 9.0% para el desarrollo del inventario de terrenos²¹.

TRACK RECORD: FINSACK12¹

- 69 edificios industriales con más de 1.1 millones de metros cuadrados rentables más 1.9 millones de metros cuadrados de tierra para futuro desarrollo².
- Portafolio diversificado en 10 mercados industriales primarios y en más de 14 industrias de manufactura y distribución.
- *Yield on cost* 2015 (E)³: 9.0%



¹ La información del portafolio FINSACK 12 solo se muestra con fines ilustrativos así como para demostrar las capacidades de ejecución y diversificación de Finsa y Walton Street en México. No debe asumirse que futuras plataformas de inversión tendrán resultados similares.
² FINSACK 12 co-invertió en una plataforma 50/50 junto con WSMCK13 para la adquisición de dos portafolios industriales en diversas localizaciones.
³ "Yield On Cost" significa el Ingreso Neto Operativo anual dividido entre el costo total de las inversiones. Los retornos de inversiones históricas no son indicativos de resultados futuros.

²¹ El rendimiento de inversiones pasadas no es indicativo de resultados futuros. Adicionalmente el rendimiento final de las inversiones puede diferir del desempeño estimado o proyectado.

Portafolio Construido ('000 dólares)			Reservas de Tierra ('000 dólares)		Total Portafolio ('000 dólares)	
Inversión Total Portafolio	688,508		Inversión Total	53,852	Inversión Total	742,360
Deuda	348,363		Deuda	0	Deuda	348,363
Capital Comprometido ⁽⁶⁾ @ 100%	340,145		Capital Comprometido @ 100%	53,852	Capital Comprometido @ 100%	393,997
Capital Comprometido @ FINSACK12 ⁽¹⁾	194,831		Capital Comprometido @ FINSACK12 ⁽¹⁾	27,253	Capital Comprometido @ FINSACK12 ⁽¹⁾	222,085
Espacio Rentable (M2 '000)	1,128		Reservas de Tierra (M2 '000)	1,963		
Espacio Rentado	930	82.4%	Espacio Rentable Proyectado (M2 '000)	303		
Espacio Vacante ⁽²⁾	198	17.6%				
Yield on Cost Estabilizado ⁽³⁾	9.0%					
"Cash on Cash" Estabilizado ⁽⁴⁾	14.8%					
Retorno de Capital Implícito ⁽⁵⁾	17.7%					

Notas:

(1) Representa la inversión comprometida por el vehículo FINSACK12; excluye el porcentaje invertido por WSMXCK13 y Finsa y Walton Street Street como co-inversionistas en FINSACK12.

(2) El Espacio Vacante esta conformado por los Edificios actualmente vacíos más los Edificios en inventario que se encuentran en proceso de construcción.

(3) Yield on Cost Estabilizado se calcula como el NOI Estabilizado (como se define más adelante) dividido entre el costo de inversión total (deuda más capital) excluyendo IVA.

(4) «Cash on Cash» Estabilizado calculado como NOI menos Servicio de Deuda (intereses y principal para el año 2015) dividido entre Capital Comprometido Neto de IVA.

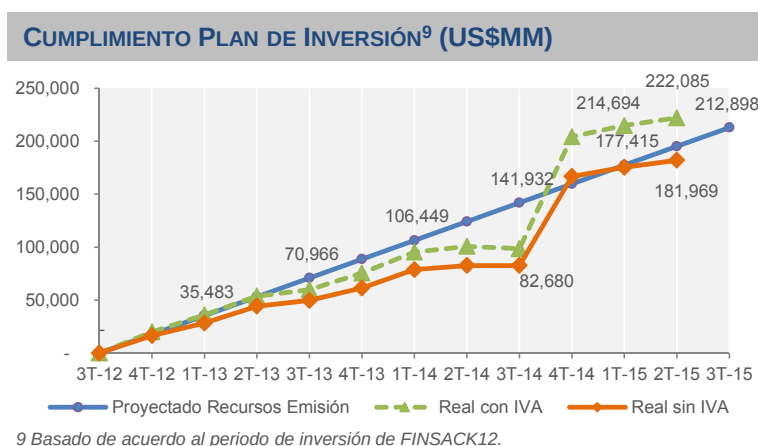
(5) Retorno de Capital Implícito Calculado como NOI menos Intereses de deuda 2015 dividido entre Capital Comprometido Neto de IVA. El NOI y Servicio de la Deuda que se encuentran en pesos se considera en dólares a un tipo de cambio de 15 pesos/usd.

(6) El término "Capital Comprometido" representa las cantidades que han sido invertidas, comprometidas o reservadas para invertir al 31 de Marzo de 2015.

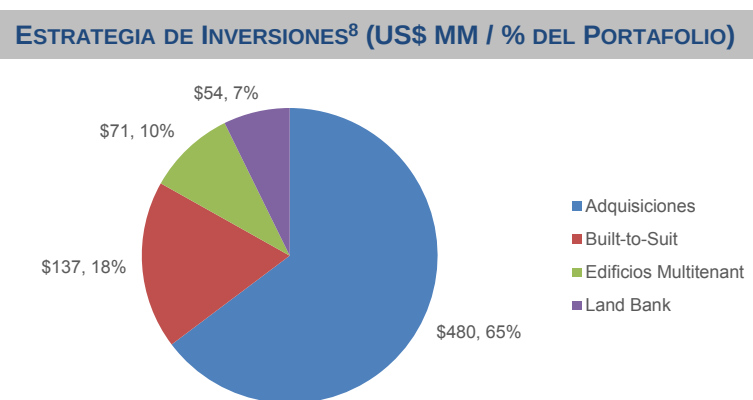
(7) NOI Estabilizado (Ingreso Operativo Neto) se calcula como (a) para propiedades arrendadas y en operación el NOI pro-forma 2015, más (b) para edificios Multi-Tenant (inventario) el NOI pro-forma asumiendo una ocupación del 100%. Todos los cálculos de servicio de deuda incluyen (a) gasto de intereses y pago de principal en la deuda actualmente contratada, más (b) para el cálculo del Servicio de la Deuda en edificios Multi-Tenant (inventario) o desocupados se utilizan las condiciones estándar de los Créditos de acuerdo a la proyección de deuda pro-forma.

*Los retornos de inversiones históricas no son indicativos de resultados futuros. Adicionalmente los indicadores de Yield on Cost Estabilizado, «Cash on Cash» estabilizado, y Retorno de Capital Implícito son números proyectados en base a varios supuestos, incluyendo para edificios Multitenant un 100% de ocupación. Los resultados reales pueden diferir materialmente de las proyecciones.

Cumplimiento con el plan de inversión en menos tiempo que el proyectado:



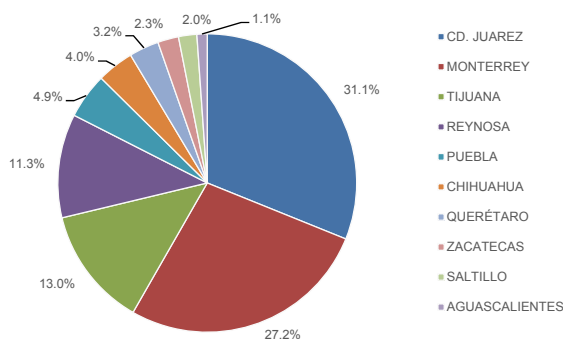
Estrategia de inversión orientada a desarrollo y adquisiciones con oportunidad de crear valor:



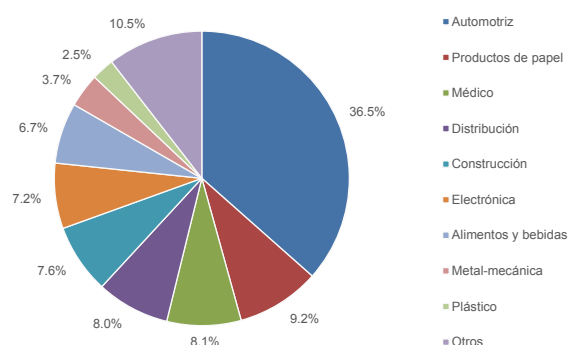
8 "Adquisiciones" incluye adquisición de portafolios y proyectos de "Sale Lease Back". "Built-to-Suit" incluye desarrollo de propiedades pre arrendadas. "Edificios Multitenant" se refiere a desarrollo de edificios de inventario como edificios especulativos. "Land Bank" se refiere a la adquisición de tierra para futuro desarrollo. FINSACK 12 co-invertió en una plataforma 50/50 junto con WSMXCK13 para la adquisición de dos portafolios industriales en diversas localizaciones.

ESTATUS FINSACK12

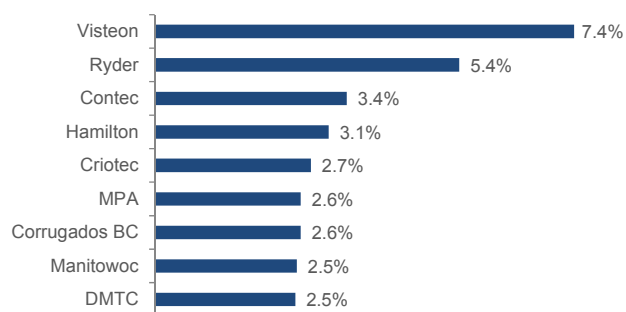
DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA DEL PORTAFOLIO



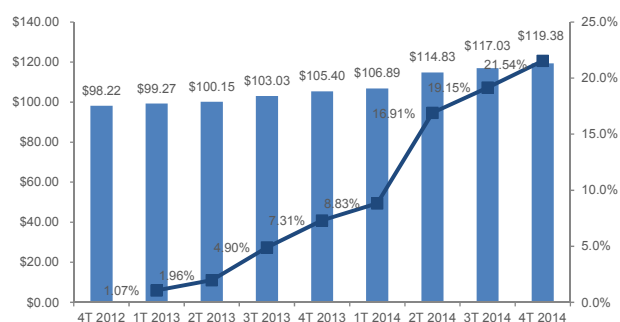
DIVERSIFICACIÓN DE INDUSTRIAS DEL PORTAFOLIO



PRINCIPALES INQUILINOS (% DE METROS CUADRADOS TOTALES)



VALOR DEL CERTIFICADO¹



¹ De acuerdo con los Reportes Trimestrales del Valuador Independiente Deloitte de FINSACK12.

Casos de Éxito de la Co-Inversión Walton Street - Finsa²²

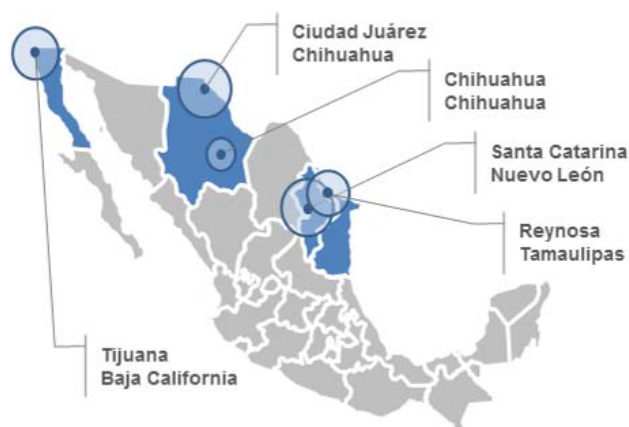
I. Adquisición Estabilizada – Portafolios Norte

En noviembre del 2014 FINSACK12 y WSMXCK13 adquirieron un portafolio de 10 naves industriales clase A, con un total 193,634 metros cuadrados rentables. Las naves se localizan en el submercado de Santa Catarina de Monterrey, en el Estado de Nuevo León.

En diciembre del 2014, FINSACK12 y WSMXCK13 adquirieron un portafolio industrial de 35 naves industriales con 531,417 metros cuadrados rentables y 1.8 millones de metros cuadrados de tierra industrial con gran potencial de desarrollo. El portafolio se localiza en Tijuana, Ciudad Juárez, Chihuahua y Reynosa.

²² Las inversiones descritas en esta sección son para fines ilustrativos y han sido seleccionados con el fin de proporcionar, entre otras cosas, ejemplos de las capacidades de ejecución, diversificación, tamaño de inversiones, tipos de proyectos y estrategias de inversión de Finsa y Walton Street. Las plataformas de inversión futuras no adquirirán ningún interés en estas inversiones y no debería de asumirse que las inversiones realizadas en el futuro serán comparables en calidad y desempeño a las inversiones descritas en esta sección. A menos de que se indique lo contrario, la información contenida en esta sección tiene como fecha marzo del 2015. El rendimiento pasado no es indicativo de rendimientos futuros.

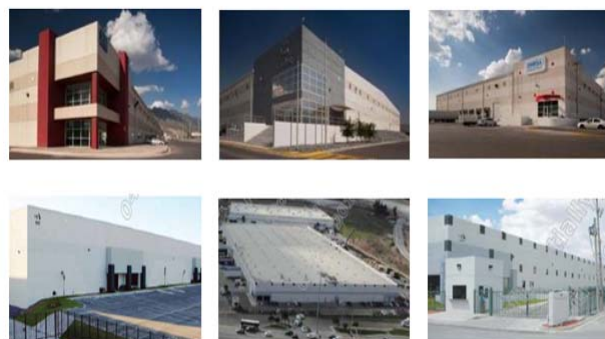
UBICACIÓN



MÉTRICOS

Área de Terrenos Especulativos (<i>Land Bank</i>)	1,785,971 m2
Área del Edificio (Portafolio Estabilizado)	725,051 m2
Inversión Total (con IVA)	US\$461.7 millones dólares
Inversión Total (sin IVA)	US\$414.1 millones dólares
Crédito	US\$234.0 millones dólares
Occupancy (4Q14)	84%
Yield Estabilizado	8.6%
Numero de Inquilinos	51
Numero de Edificios	45

FOTOS



II. Desarrollo *Build-to-Suit* – Parque Guadalupe

El proyecto consiste del desarrollo de un edificio a la medida (*Build-to-Suit*) de 28,219 metros cuadrados en el municipio de Guadalupe, Estado de Nuevo León para una empresa multinacional estadounidense. Dentro del plan de desarrollo se contempla la construcción de dos edificios más para futuras expansiones de la empresa. Dicha empresa se dedica a la manufactura de equipos para el sector de servicios alimenticios (máquinas de hielo). Actualmente tiene operaciones en más de 26 países alrededor del mundo.

Entre las características del desarrollo se incluyen las diversas mejoras (*Building Improvements*) solicitadas por el cliente para satisfacer sus necesidades, tales como: sistema contra incendio, ventilación, CCTV, control de accesos y cableado de voz y datos, entre otros.

UBICACIÓN



MÉTRICOS

Área del Terreno	67,446 m2
Área del Edificio	28,219 m2
Inversión Total (con IVA)	US\$19.7 millones dólares
Crédito	US\$11.0 millones dólares
Término de Arrendamiento	10 años
Renta Mensual Inicial	US\$4,2400/m2 (US\$0.3939/sf).
Incremento Anual	(CPI) topado al 2%
Yield Estabilizado	8.6%
Áreas Edificios Expansiones Futuras	28,219 m2

FOTOS



III. Desarrollo de Tierra - Parque Querétaro

El desarrollo de Tierra - Parque Querétaro consiste en 278,520 metros cuadrados de terreno en breña, mismos que serán dotados de la infraestructura necesaria para el desarrollo del Parque Industrial Finsa Querétaro II. Querétaro es actualmente uno de los mercados más dinámicos y con mayor crecimiento del país, con especial atención en los sectores automotriz y aeroespacial.

Actualmente, el Parque Industrial Finsa Querétaro II cuenta con tres edificios en operación en los cuales ya se

encuentran instaladas cuatro empresas. Adicionalmente, se encuentra en proceso de construcción el edificio Multi 2, mismo que será ocupado en un 50% por una empresa multinacional.

UBICACIÓN



MÉTRICOS

Terreno Total	278,520 m2.
Terreno Utilizable Total	252,028 m2.
Terreno Disponible a la Fecha	89,945 m2 (35.7%)
Inversión Total (con IVA)	US\$11.1 millones dólares
Financiamiento	No considerado.
Fecha cierre proyecto	Diciembre-2012.
Área Techada Actual	37,452 m2.
Área Techada en Construcción	18,229 m2.

FOTOS



IV. Desarrollo de Edificios de Inventario – Puebla

El programa de construcción de Edificios de Inventario en el Parque Industrial Finsa Puebla ha resultado un gran éxito. El proyecto esta compuesto por los siguientes edificios:

- **Multi 32** - Edificio de inventario de 11,148 metros cuadrados. Actualmente está siendo ocupado al 100% por una empresa alemana del sector automotriz. La construcción inició en septiembre de 2013, misma que para febrero de 2014 ya había en el contrato de arrendamiento.
- **Multi 39** - Edificio de inventario de 11,148 metros cuadrados. Éste es ocupado en un 50% por una compañía del sector automotriz, y en un 25% por una empresa dedicada a la manufactura de herramientas especializadas. La construcción inició en mayo de 2014 y el arrendamiento comenzó en julio de 2014.
- **Multi 36** - Edificio de inventario de 14,307 metros cuadrados. Esta parte del proyecto se encuentra actualmente en construcción.

UBICACIÓN



MÉTRICOS

	Multi 32	Multi 39	Multi 36
Área del Terreno	31,729 m2	25,310 m2	30,821 m2
Área del Edificio	11,148 m2	11,148 m2	14,307 m2
Inversión Total (con IVA)	US\$7.5 millones dólares	US\$7.2 millones Dólares	US\$9.1 millones Dólares
Crédito	US\$4.3 millones dólares	US\$4.2 millones dólares (estimado).	US\$5.3 millones dólares (estimado).
Término de Arrendamiento	5 años 9 meses	Inquilino A - 5 años Inquilino B - 5 años	Aún no tiene inquilino
Renta mensual inicial	US\$4.6800/m2 (US\$0.4348/sf)	Inquilino A - US\$5.20/m2 Inquilino B - US\$4.95/m2	Aún no tiene inquilino
Incremento Anual	CPI	CPI	Aún no tiene inquilino
Yield Estabilizado	9.0%	10.0%	9.6% (estimado).

FOTOS



Multi 32



Multi 36 (proceso)



Multi 39

VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

El Administrador es una sociedad sin antecedentes operativos. Asimismo, los Fideicomitentes no tienen obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presentan información financiera comparativa, o comentarios a resultados de operación o situación financiera.

1. Información financiera seleccionada del fideicomiso

Los Fideicomitentes no tienen obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presentan información financiera seleccionada del fideicomiso.

2. Informe de créditos relevantes

Los Fideicomitentes no tienen obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presentan un informe de créditos relevantes.

3. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

Los Fideicomitentes no tienen obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presentan comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

3.1 Resultados de la operación

Los Fideicomitentes no tienen obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presentan los resultados de operación.

3.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Los Fideicomitentes no tienen obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presentan comentarios y análisis de la administración sobre su situación financiera, liquidez y recursos de capital.

3.3 Control interno

Los Fideicomitentes no tienen obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presentan comentarios y análisis de la administración sobre su control interno.

4. Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Los Fideicomitentes no tienen obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles, y por lo tanto no presentan comentarios y análisis de la administración sobre estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.

VII. INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA

El Administrador no es una sociedad constituida con el fin de que el Fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas partes sociales sean propiedad en más de un 50% del Fideicomiso, y por lo tanto no presentan información financiera de la administración interna.

1. Información financiera seleccionada

No se presenta información financiera seleccionada.

2. Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

No se presentan comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.

2.1 Resultados de la operación

No presentan los resultados de operación.

2.2 Situación financiera, liquidez y recursos de capital

No presentan comentarios y análisis de la administración sobre su situación financiera, liquidez y recursos de capital.

VIII. CONSIDERACIONES FISCALES

En este apartado se analiza el tratamiento fiscal que recibirían los Tenedores por su inversión en los Certificados Bursátiles, así como por los ingresos que obtengan por la venta de dichos Certificados Bursátiles, a partir de la Fecha de Emisión.

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 derechos fideicomisarios, acciones, o partes sociales de, o el otorgamiento de créditos o financiamientos a, Vehículos de Inversión que pueden ser fideicomisos mexicanos o sociedades promovidas.

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

En este apartado se analizan los efectos fiscales aplicables a las inversiones que realice el Fideicomiso utilizando como Vehículos de Inversión a fideicomisos mexicanos.

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

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 3.1.13 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2015, 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 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 80 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 de Fondos para el Retiro no son contribuyentes de ISR, los ingresos que éstas obtengan a través del Fideicomiso en su carácter de Tenedores, no debe estar gravado con ISR.

b. Pagos Provisionales

Bajo la regulación normativa actual, 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.

(2) Tratamiento aplicable a Tenedores Personas Morales

a. Tratamiento General

Los ingresos generados por el Fideicomiso a través de los Vehículos de Inversión estarían gravados con ISR por los ingresos atribuibles a tenedores que sean personas morales residentes en México (los “Tenedores Personas Morales”).

Los Tenedores Personas Morales tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio los ingresos que perciban a través del Fideicomiso para efectos de ISR 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 se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo de Inversión, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través de dicho Vehículo de Inversión en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

De la misma manera, en caso de que al final del ejercicio el Fideicomiso genere una pérdida fiscal para efectos de ISR, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través del Fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

b. Pagos Provisionales

Bajo la regulación normativa actual, 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.

(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas

a. Tratamiento General

Los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión estarían gravados con ISR por los ingresos atribuibles a Tenedores que sean personas físicas residentes en México (los “Tenedores Personas Físicas”).

Los Tenedores Personas Físicas tendrían la obligación de acumular a sus demás ingresos en el ejercicio los ingresos que perciban a través del Fideicomiso para efectos de ISR en los términos del Título IV 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 se genere una pérdida fiscal para efectos de ISR a través de algún Vehículo de Inversión, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través de dicho Vehículo de Inversión en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

De la misma manera, en caso de que al final del ejercicio el Fideicomiso genere una pérdida fiscal para efectos de ISR, esa pérdida sólo podría ser amortizada contra la utilidad fiscal obtenida a través del Fideicomiso en los diez ejercicios siguientes hasta agotarla.

b. Pagos Provisionales

Bajo la regulación normativa actual, 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.

A.2. Régimen fiscal aplicable a los ingresos obtenidos a través del FICAP

En caso de que el Fideicomiso realice inversiones utilizando Sociedades Promovidas como Vehículo de Inversión, dichas inversiones podrían realizarse a través de un fideicomiso mexicano sujeto al régimen establecido en los artículos 192 y 193 de la Ley del ISR (el "FICAP"). A continuación se describe el régimen fiscal que resultaría aplicable a las inversiones que, en su caso, realice el Fideicomiso en Sociedades Promovidas a través del FICAP.

Se espera que el FICAP cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 192 de la Ley del ISR vigente, a fin de poder ser considerado como tal y estar en posibilidad de aplicar el régimen fiscal previsto en el artículo 193 de la Ley del ISR.

En términos generales y de conformidad con el régimen previsto en los artículos 192 y 193 de la Ley del ISR, el impuesto sobre los ingresos que se generen a través del FICAP lo causarán y pagarán los Tenedores de los Certificados Bursátiles de conformidad con el régimen fiscal que les resulte aplicable en términos de los títulos de la Ley del ISR que les corresponda, según el tipo de ingresos que se obtengan provenientes de los bienes y derechos que integren el patrimonio del FICAP.

A.2.(i). ISR

(1) Tratamiento Fiscal aplicable a Administradoras de Fondos para el Retiro y Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro

De conformidad con las disposiciones de la Ley del ISR, el FICAP se encuentra limitado a invertir al menos el 80% de su patrimonio exclusivamente en acciones de Sociedades Promovidas y en otorgar financiamiento a éstas, y el remanente en valores a cargo del Gobierno Federal o en acciones de sociedades de inversión de renta variable.

Por lo anterior, los ingresos que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro podrían recibir indirectamente a través del FICAP estarían limitados a: (i) dividendos distribuidos por las Sociedades Promovidas; (ii) ganancias de capital por la enajenación de las acciones emitidas por las Sociedades Promovidas; (iii) intereses derivados de los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas; e (iv) intereses y ganancias derivadas de la inversión en otros títulos permitidos.

Considerando que las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro no son contribuyentes del ISR, éstas no se encontrarían sujetas al pago de este impuesto por los ingresos que reciban indirectamente a través del FICAP.

Asimismo, la fiduciaria del FICAP no estaría obligada a retener cantidad alguna por concepto de ISR por los ingresos que entregue al Fideicomiso Emisor y que sean atribuibles a las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro.

(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales

Derivado de las limitantes en materia de inversiones que pueden realizar los FICAPs en términos de la Ley del ISR, los ingresos que los Tenedores Personas Morales podrían recibir indirectamente a través del FICAP estarían limitados a: (i) dividendos distribuidos por las Sociedades Promovidas; (ii) ganancias de capital por la enajenación de las acciones emitidas por las Sociedades Promovidas; (iii) intereses derivados de los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas; e (iv) intereses y ganancias derivadas de la inversión en otros títulos permitidos.

(i) Dividendos

De conformidad con el régimen aplicable a los Tenedores Personas Morales, éstas no deberán considerar como ingreso acumulable para efectos del ISR, los ingresos por concepto de dividendos que reciban de las Sociedades Promovidas a través del FICAP.

(ii) Ganancias de capital

Los Tenedores Personas Morales estarán sujetos al pago de ISR por las ganancias que obtengan por concepto de la enajenación de las acciones de las Sociedades Promovidas a través del FICAP. Las citadas ganancias en enajenación de acciones deberán ser determinadas por el fiduciario del FICAP conforme al procedimiento aplicable de conformidad con la Ley del ISR, y los Tenedores Personas Morales deberán acumular dicha ganancia tanto para efectos de pagos provisionales como para la determinación del impuesto del ejercicio.

En caso de que se obtenga una pérdida fiscal en la enajenación de las acciones de las Sociedades Promovidas, los Tenedores Personas Morales estarán en posibilidad de deducir dicha pérdida en contra de las utilidades que por el mismo concepto obtengan en el ejercicio o en los 10 siguientes.

(iii) Intereses de financiamientos

Los Tenedores Personas Morales estarán obligados al pago de ISR por los ingresos por concepto de intereses que obtengan a través del FICAP, derivado de los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas. Dichos intereses deberán ser considerados como ingresos acumulables tanto para efectos de pagos provisionales como del impuesto del ejercicio.

(3) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Físicas.

Derivado de las limitantes en materia de inversiones que pueden realizar los FICAPs en términos de la Ley del ISR, los ingresos que los Tenedores Personas Físicas podrían recibir indirectamente a través del FICAP estarían limitados a: (i) dividendos distribuidos por las Sociedades Promovidas; (ii) ganancias de capital por la enajenación de las acciones emitidas por las Sociedades Promovidas; (iii) intereses derivados de los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas; e (iv) intereses y ganancias derivadas de la inversión en otros títulos permitidos.

(i) Dividendos

De conformidad con el régimen aplicable a los Tenedores Personas Físicas, éstas se encontrarán obligadas a acumular a sus demás ingresos del ejercicio, el monto del dividendo percibido adicionado con el ISR pagado por la Sociedad Promovida que distribuyó el dividendo. No obstante, dichos Tenedores Personas Físicas estarán en posibilidad de acreditar en contra del ISR que resulte a su cargo en el ejercicio, el ISR pagado por la Sociedad Promovida que distribuyó el dividendo haciendo, por lo general, neutral el gravamen para los Tenedores Personas Físicas.

Asimismo, los dividendos que reciban los Tenedores Personas Físicas estarán sujetos a una retención del 10% sobre el monto bruto del dividendo que les sea distribuido.

(ii) Ganancias de capital

Los Tenedores Personas Físicas estarán sujetos al pago de ISR por las ganancias que obtengan por concepto de la enajenación de las acciones de las Sociedades Promovidas a través del FICAP. Las citadas ganancias en enajenación de acciones deberán ser determinadas por el fiduciario del FICAP conforme al procedimiento aplicable de conformidad con la Ley del ISR, y los Tenedores Personas Físicas deberán acumular dichas ganancias a sus demás ingresos acumulables del ejercicio y determinar y pagar el ISR correspondiente.

En caso de que se obtenga una pérdida fiscal en la enajenación de las acciones de las Sociedades Promovidas,

los Tenedores Personas Físicas, sujetos a ciertos requisitos y limitantes, podrán amortizar parte de la pérdida fiscal en contra de sus demás ingresos del ejercicio, o en los tres siguientes, excepto contra por salarios y actividades empresariales y profesionales.

(iii) Intereses de financiamientos

Los Tenedores Personas Físicas estarán obligados al pago de ISR por los ingresos por concepto de intereses que obtengan a través del FICAP, derivado de los financiamientos otorgados a las Sociedades Promovidas. En virtud de que estos ingresos por intereses no provendrían de entidades que componen el sistema financiero, el ingreso acumulable se deberá determinar sobre una base real, es decir neta de inflación, y dicho intereses estarán sujetos a una retención de ISR del 20% al momento en que se distribuyan dichos ingresos a los Tenedores Personas Físicas. La citada retención podrá ser acreditada por los Tenedores Personas Físicas en contra del ISR que en su caso les resulte a su cargo al final del ejercicio.

B. Efectos Fiscales de la Enajenación de los Certificados Bursátiles

Los Certificados Bursátiles al ser certificados bursátiles, tienen el carácter de títulos de crédito. En el caso particular, cada uno de los Certificados Bursátiles 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 Bursátiles 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 Bursátiles 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 derechos 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 Bursátiles no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad (i) de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, o (ii) de las acciones en Sociedades Promovidas ostentadas a través del FICAP, en su caso, la enajenación de los Certificados Bursátiles 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 Bursátiles 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 Bursátiles, no obstante ser considerada como interés, no debería estar sujeta al pago de ISR para las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro que sean Tenedores.

(2) Tratamiento Aplicable a Tenedores Personas Morales

En virtud de que los Certificados Bursátiles no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los

derechos de propiedad (i) de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, o (ii) de las acciones en Sociedades Promovidas ostentadas a través del FICAP, en su caso, la enajenación de los Certificados Bursátiles 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.

Los Tenedores Personas Morales deberían considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% 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 Bursátiles no otorgarían a los Tenedores derechos sobre una parte de los derechos de propiedad (i) de los bienes inmuebles afectos al patrimonio de los Vehículos de Inversión que sean fideicomisos, o (ii) de las acciones en Sociedades Promovidas ostentadas a través del FICAP, en su caso, la enajenación de los Certificados Bursátiles 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.

Los Tenedores Personas Físicas deberían considerar como interés acumulable sujeto al pago de ISR el interés real que resulte de restar a la ganancia obtenida derivada de la enajenación de los Certificados Bursátiles, el ajuste por inflación. Dicho interés estaría sujeto a una retención por parte de los intermediarios financieros a la tasa anual de 0.60% 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 Físicas contra el ISR causado por éstos al final del ejercicio.

B.3. IVA

(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 su titular, 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 Bursátiles 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 Bursátiles 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 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 Bursátiles 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 Bursátiles 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 su titular 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 Bursátiles 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 Bursátiles debe estar exenta de IVA para los Tenedores Personas Físicas.

Los inversionistas, previo a la inversión en los Certificados Bursátiles, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las distribuciones o compraventa de los Certificados Bursátiles no ha sido verificado o validado por la autoridad tributaria competente.

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida 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 falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR

Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V.

Por: 

Nombre: Sergio Rene Argüelles González

Cargo: Director General

Por: 

Nombre: Gerardo Ignacio Zambrano Martinez

Cargo: Director de Finanzas

Por: 

Nombre: Hans Josef Hutterer Arellano

Director Jurídico

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida 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 falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

EL FIDEICOMITENTE WALTON

Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L de
C.V.

Por: 

Nombre: Federico Martin del Campo Flores

Cargo: Director General

Por: 

Nombre: Mauricio Eduardo Deschamps Gonzalez

Cargo: Director de Finanzas

Por: 

Nombre: Diego Gutiérrez Aguayo

Director Jurídico

“El suscrito manifiesto bajo protesta de decir verdad que, en su carácter de delegado fiduciario, en el ámbito de mis facultades, preparé la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente prospecto, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesto que no tengo conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

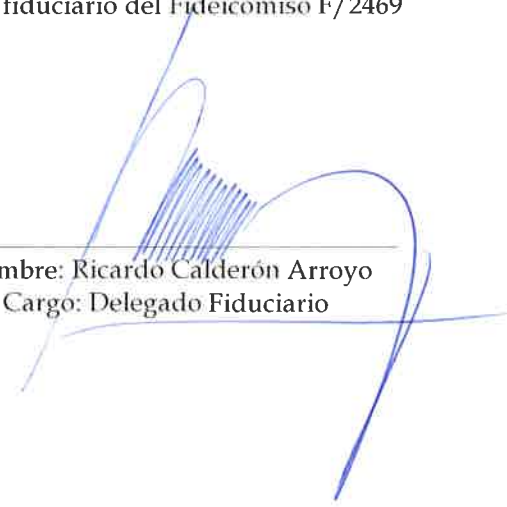
EL FIDUCIARIO

Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero,
como fiduciario del Fideicomiso F/2469

Por: _____

Nombre: Ricardo Calderón Arroyo

Cargo: Delegado Fiduciario



"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 este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

LICENCIADO EN DERECHO
Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Por: _____

Nombre: Rodrigo Castelazo de la Fuente
Cargo: Socio

"Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la bolsa.

Nuestra representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación

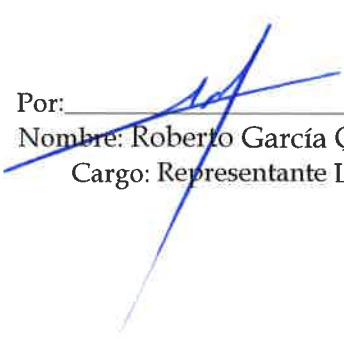
Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para girar instrucciones a la mesa, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado 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".

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Casa de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V. Grupo Financiero Banorte

Por: 

Nombre: Pablo Carrera López
Cargo: Representante Legal

Por: 

Nombre: Roberto García Quezada
Cargo: Representante Legal

“Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

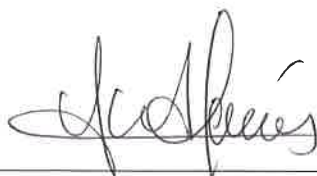
Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la bolsa.

Nuestra representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles 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”.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

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



Por: _____

Nombre: Luis Macías Gutiérrez Moyano
Cargo: Representante Legal

“Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Intermediario Colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Fideicomitente, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a nuestro leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Fiduciario y al Fideicomitente el sentido y alcance de las responsabilidades que deberán asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la bolsa.

Nuestra representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles 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”.

INTERMEDIARIO COLOCADOR

Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero BBVA Bancomer



Nombre: José Ildefonso Buendía Calzada
Cargo: Apoderado



Nombre: Ángel Espinosa García
Cargo: Apoderado

"Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que la información relacionada con las aseveraciones de la administración que nos solicitaron revisar y que se encuentran detalladas en el Anexo A del informe con fecha de 23 de Septiembre de 2015, incluido como Anexo a este Prospecto (las "Aseveraciones de la Administración"), fue revisado de acuerdo con las Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos. Asimismo, manifiestan que dentro del alcance del trabajo realizado, no tienen conocimiento de información relativa a las Aseveraciones de la Administración relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas."

PricewaterhouseCoopers, S.C.



Por: _____
Nombre: Eduardo González Dávila G.
Cargo: Socio



Por: _____
Nombre: José Antonio Quesada Palacios
Cargo: Apoderado

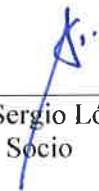
DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 11 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de las aseveraciones de la administración (las "Aseveraciones") de Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V. (la "Compañía"), mismas que se incluyen como anexo en el presente prospecto de colocación relativo a la oferta pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital (el "Prospecto"), así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de las Aseveraciones antes mencionadas, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que las Aseveraciones de la Compañía que contiene el presente Prospecto fueron revisadas de acuerdo con las normas para atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Asimismo, manifiesta que dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relativa a las Aseveraciones relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C.P.C. R. Sergio López Lara
Socio



C.P.C. Leandro Castillo Parada
Apoderado

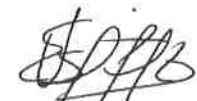
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 11 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de las aseveraciones de la administración (las "Aseveraciones") de Walton Street Capital, LLC, sus subsidiarias, afiliadas y respectivos funcionarios (en su conjunto la "Compañía"), mismas que se incluyen como anexo en el presente prospecto de colocación relativo a la oferta pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos bajo el mecanismo de llamadas de capital (el "Prospecto"), así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de las Aseveraciones antes mencionadas, se emite la siguiente leyenda:

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que las Aseveraciones de la Compañía que contiene el presente Prospecto fueron revisadas de acuerdo con las normas para atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

Asimismo, manifiesta que dentro del alcance del trabajo realizado, no tiene conocimiento de información relativa a las Aseveraciones relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas."

AUDITOR EXTERNO
KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Por: 
Nombre: C.P. Gerardo Rojas Villar
Cargo: Socio

Por: 
Nombre: Víctor Leonel Esquivel Romero
Cargo: Apoderado

"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación."

REPRESENTANTE COMÚN

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

Por:  _____

 Nombre: Elena Rodríguez Moreno

Cargo: Apoderado

X. ANEXOS

ANEXO 1 Opinión Legal

ANEXO 2 Título que ampara la emisión

ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso

ANEXO 4 Contrato de Administración

ANEXO 5 Contrato de Coinversión

ANEXO 6 Contrato de Asesoría

ANEXO 7 Acta de Emisión

ANEXO 8 Reporte de Aseveraciones

ANEXO 9 Opinión Fiscal

Anexo 10 Memorandum preparado por el Asesor Legal de los Inversionistas