

**FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el presente Folleto Informativo Definitivo se encuentran registrados en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'L' or 'r', located in the bottom right corner of the page.

## FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN EN MÉXICO QUE REALIZA PLANIGRUPO LATAM, S.A.P.I. DE C.V. (EL "OFERENTE"), DE HASTA 24,752,000 (VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL) CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE LOS CONOCIDOS COMO CERTIFICADOS DE CAPITAL DE DESARROLLO CON CLAVE DE PIZARRA "PLANICK12", CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIENTOS PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO (LOS "CKDS"), EQUIVALENTES AL 100.0% (CIENTOS POR CIENTO) DE LOS CKDS PLANICK12 EN CIRCULACIÓN, EMITIDOS POR HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/306606 (LA "EMISORA").



Creando valor



PLANIGRUPO LATAM, S.A.P.I. DE C.V.

HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC, DIVISIÓN FIDUCIARIA, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/306606.

OFERENTE

EMISORA

MONTO TOTAL DE LA OFERTA HASTA \$3,059,812,537.60 PESOS, M.N.

El Oferente, señalando como su domicilio las oficinas ubicadas en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México, ofrece a los tenedores de CKDs de la Emisora (la cual tiene su domicilio en Paseo de la Reforma No. 347, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México), comprar en los términos y sujeto a las condiciones que se mencionan en el presente Folleto Informativo, hasta 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como certificados de capital de desarrollo con clave de pizarra "PLANICK12", con valor nominal de \$100.00 (cientos pesos 00/100 M.N.) cada uno, integralmente suscritos y pagados, equivalentes al 100.0% (cientos por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora (la "Oferta").

### CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA OFERTA

|   |   |
|---|---|
| Denominación del Oferente:  | Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V.  |
| Denominación de la Emisora:   | HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/306606.  |
| Tipo de oferta:   | Oferta pública de adquisición.  |
| Clave de pizarra:   | "PLANICK12"   |
| Valor nominal:  | \$100.00 (cientos pesos 00/100 M.N.) cada uno.  |
| Número total de CKDs de la Emisora:   | 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) CKDs, con valor nominal de \$100.00 (cientos pesos 00/100 M.N.) cada uno.  |
| Número total de CKDs a adquirir:  | Hasta 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) CKDs, con valor nominal de \$100.00 (cientos pesos 00/100 M.N.) cada uno.  |
| Porcentaje de los CKDs en circulación que representan los títulos de la Oferta:   | Hasta el 100.0% (cientos por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora.  |
| Precio de Compra por CKD:   | Aproximadamente \$123.6188 Pesos por CKD.   |
| Monto total de la Oferta:   | Hasta \$3,059,812,537.60 (tres mil cincuenta y nueve millones ochocientos doce mil quinientos treinta y siete pesos 60/100 M.N.).   |
| Periodo de la Oferta:   | El Periodo de la Oferta se mantendrá en vigor por un plazo mínimo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de las 09:00 horas del día 1 de junio de 2016 y hasta las 17:00 horas del día 28 de junio de 2016, <u>en el entendido</u> que el Oferente podrá, a su entera discreción, prorrogar dicho plazo por periodos adicionales de no menos de 5 (cinco) días hábiles y no más de 10 (diez) días hábiles en cada ocasión.   |
| Fechas de publicación del Aviso de Oferta:  | Se publicará en EMISNET al inicio de la Oferta, así como cada día durante el periodo que comprenda la vigencia de la misma.   |
| Fecha de Vencimiento:   | 28 de junio de 2016 o la fecha en que efectivamente concluya el Periodo de la Oferta, en caso de prórrogas.   |
| Fecha de Registro de la operación en la BMV:  | 29 de junio de 2016 ó 1 (un) día hábil siguiente a la fecha en que concluya efectivamente el Periodo de la Oferta, en caso de prórrogas.  |
| Fecha de Liquidación:   | 4 de julio de 2016 ó 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha de registro de la operación en la BMV, en caso de prórrogas.   |
| Procedimiento y mecánica de compra:   | Durante el Periodo de la Oferta, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, en su carácter de intermediario de la operación (el "Intermediario de la Operación"), recibirá las solicitudes de venta de los "Custodios" (las casas de bolsa, instituciones de crédito u otras instituciones de depósito que mantengan cuentas en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") respecto de los CKDs de la Emisora). En los términos del presente Folleto Informativo, durante el Periodo de la Oferta, aquellos tenedores de CKDs de la Emisora que deseen vender los mismos, deberán instruir a su Custodio que, en su nombre, acepte los términos y condiciones de la Oferta. Cada uno de los Custodios deberá:<br>(i) Concentrar las aceptaciones que reciba de sus clientes, de acuerdo con el procedimiento que cada Custodio considere apropiado, así como mantener en custodia los CKDs Objeto de la Oferta (como se define más adelante) respecto de las cuales reciba dichas instrucciones;<br>(ii) Completar con base en dichas instrucciones, los formatos de Carta de Aceptación y Carta de Compra entregados por el Intermediario de la Operación; y<br>(iii) Enviar la Carta de Aceptación y la Carta de Compra debidamente requisitadas al Intermediario de la Operación a sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 115, Piso 19, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención del señor Luis Botello Thompson, en cualquiera de los días hábiles del Periodo de la Oferta. El horario de recepción será de las 09:00 y hasta las 17:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta (hora de la Ciudad de México), a menos que dicha fecha se prorrogue en los términos previstos en la sección "Características de la Oferta – Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta – Casos de extensión del Periodo de la Oferta; modificación de términos y cancelación" del presente Folleto Informativo. La Carta de Aceptación y la Carta de Compra que envíen los Custodios deberán presentarse precisamente en los formatos que para estos efectos se encontrarán disponibles, a partir del primer día del Periodo de la Oferta con el Intermediario de la Operación, en la dirección antes citada. |
| La aceptación incondicional de la Oferta que hagan los tenedores de CKDs de la Emisora se perfeccionará mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones: |   |
| a.  | La suscripción y entrega por parte del Custodio, durante el periodo de tiempo indicado con anterioridad, de la Carta de Aceptación debidamente requisitada; y   |
| b.  | La confirmación por parte de cada tenedor de CKDs, de su participación en la Oferta Pública Inicial que el Oferente está llevando a cabo, mediante la entrega de  |

una Carta de Compra al Intermediario de la Operación.

Las aceptaciones de la Oferta y posturas de compra de Acciones contenidas en las Cartas de Aceptación y Cartas de Compra que no estén debidamente requisitadas en sus aspectos sustanciales, o que se reciban con posterioridad a las 17:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta (hora de la Ciudad de México), así como aquellas aceptaciones o posturas de compra contenidas en las Cartas de Aceptación y Cartas de Compra que no señalen claramente la modalidad de liquidación elegida por el tenedor de CKDs, ya sea la modalidad de pago con recursos líquidos o la modalidad de compensación, y que dicha modalidad de liquidación sea la misma en ambas cartas, serán rechazadas por el Intermediario de la Operación y, por tanto, los CKDs Objeto de la Oferta correspondientes no se adquirirán en la Oferta. Aquellos tenedores de CKDs que deseen participar en la Oferta deberán asegurarse que el Intermediario de la Operación reciba la Carta de Aceptación y la Carta de Compra de su Custodio respectivo debidamente llenadas y requisitadas previo a la Fecha de Vencimiento de la Oferta. Cualquier cuestión acerca de la forma y validez (incluyendo hora de recepción) de cualquier Carta de Aceptación o Carta de Compra será determinada por el Oferente, a través del Intermediario de la Operación, y dicha determinación será definitiva y obligatoria. Asimismo, el Oferente se reserva el derecho absoluto de dispensar cualquier irregularidad o defecto, dependiendo de la relevancia, en el ofrecimiento de los CKDs. El Intermediario de la Operación notificará o informará lo antes posible sobre cualquier defecto o irregularidad en la Carta de Aceptación o Carta de Compra. No obstante lo anterior, ni el Oferente, ni el Intermediario de la Operación ni ninguna otra persona relacionada con la Oferta incurrirán en responsabilidad alguna derivada de no realizar la notificación citada al Custodio correspondiente.

**Oferta Pública Inicial:** En forma simultánea a la realización de esta Oferta, el Oferente está llevando una oferta pública primaria de suscripción de acciones ordinarias, nominativas, serie única, representativas de la parte variable del capital social del Oferente.

**Acuerdo corporativo del Oferente:** Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta en los términos y condiciones aquí descritos, fueron aprobados mediante las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por los miembros del Consejo de Administración del Oferente de fecha 31 de mayo de 2016.

**Condiciones:** La Oferta está sujeta a la obtención de las autorizaciones o resoluciones favorables que se requieran a efecto de consumir la Oferta, incluyendo la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"). Por lo anterior, el Oferente no estará obligado a adquirir los CKDs Objeto de la Oferta si cualquier autorización o resolución favorable necesaria para consumir la Oferta no es obtenida o se obtiene en condiciones que afecten adversamente a la Oferta, a la Emisora o al Oferente, a juicio del Oferente como se señala en la sección "*Condiciones de la Oferta*" del presente Folleto Informativo.

**Prórroga:** El Oferente deberá prorrogar la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la Ley del Mercado de Valores. Si el Oferente llegare a realizar un cambio relevante en los términos de la Oferta o en la información relativa a la Oferta, o si llegare a dispensar alguna condición relevante de la Oferta, y las leyes aplicables o las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores (la "*Circular Única de Emisoras*") así lo exigen, la Oferta será prorrogada para permitir que los tenedores de los CKDs Objeto de la Oferta consideren los nuevos términos de la Oferta. En relación con la extensión del Periodo de la Oferta, la modificación de sus términos o la cancelación de dicha Oferta favor de referirse a la sección "*Características de la Oferta – Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta – Casos de extensión del Periodo de la Oferta; modificación de términos y cancelación*" de este Folleto Informativo.

**Derecho de desistimiento de la aceptación:** Los tenedores de CKDs que hayan aceptado la Oferta tendrán el derecho a desistirse de su aceptación de la Oferta en los términos establecidos en este Folleto Informativo en caso de que se presente una modificación a la misma que sea relevante a juicio de la CNBV o de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones. Únicamente en este caso, para que el retiro de los CKDs sea efectivo, el aceptante de la Oferta, por conducto de su casa de bolsa u otro Custodio, deberá entregar una notificación por escrito personalmente o vía correo electrónico al Intermediario de la Operación en la cual se desista de su aceptación de la Oferta antes de las 12:00 horas en la Fecha de Vencimiento de la Oferta (hora de la Ciudad de México) en la dirección señalada en la sección "*Características de la Oferta – Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta – Casos de extensión del Periodo de la Oferta; modificación de términos y cancelación*" del presente Folleto Informativo. Cualquier cuestión acerca de la forma y validez (incluyendo hora de recepción) de cualquier notificación de desistimiento será determinada por el Intermediario de la Operación, a su discreción, y dicha determinación será definitiva y obligatoria.

El Oferente, el Intermediario de la Operación, o cualquier otra persona relacionada con la Oferta, notificará o informará lo antes posible sobre cualquier defecto o irregularidad en una notificación de desistimiento. No obstante lo anterior, ninguno de ellos incurrirá en responsabilidad alguna derivada de no realizar dicha notificación al Custodio correspondiente.

Ningún retiro de CKDs podrá ser revocado, y los CKDs retirados no se considerarán como ofrecidos válidamente para efectos de la Oferta. No obstante, los CKDs retirados podrán ser ofrecidos de nuevo antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre y cuando se satisfagan los requisitos para el ofrecimiento y entrega de los CKDs, establecidos en la sección "*Características de la Oferta – Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta – Casos de extensión del Periodo de la Oferta; modificación de términos y cancelación*" del presente Folleto Informativo.

**Liquidación:** El pago del Precio por CKD correspondiente a los CKDs adquiridos en la Oferta podrá pagarse bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación. En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte del Oferente como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo. En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social del Oferente (las "*Acciones*"), de manera tal que el precio de adquisición por los CKDs se compensará contra el precio de suscripción de las Acciones del Oferente. La Oferta se liquidará en la cuenta de Ineval de cada uno de los Custodios participantes. En relación con el procedimiento de liquidación de la Oferta, favor de referirse a la sección "*Características de la Oferta - Forma de Liquidación*" del presente Folleto Informativo. Las fechas antes mencionadas pueden modificarse una o más veces, en caso de prórroga a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, conforme a lo previsto en la sección "*Características de la Oferta – Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta – Casos de extensión del Periodo de la Oferta; modificación de términos y cancelación*" del presente Folleto Informativo.

**Tratamiento Fiscal:** La enajenación de los CKDs de la Emisora al Oferente, estará sujeta a los términos aplicables a la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente en México y demás disposiciones fiscales aplicables. En virtud de lo anterior, se recomienda a los tenedores de CKDs de la Emisora consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las consecuencias tributarias de su participación en la Oferta, incluyendo aquellas derivadas de su situación particular.

**Resultado de la Oferta:** En la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el Oferente hará del conocimiento del público el resultado de la Oferta, a través del sistema electrónico de difusión de información EMISNET de la BMV, con indicación, entre otras cosas, del número total de los CKDs comprados en la Oferta, el Precio por CKD, y la mecánica de la liquidación. Asimismo, en esa fecha se notificará, en su caso, que el Periodo de la Oferta ha sido prorrogado en los términos previstos en este Folleto Informativo.

**Cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Valores y en la BMV:** El objeto de la Oferta no es llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs de la Emisora en el Registro Nacional de Valores (el "*RNV*") que mantiene la CNBV ni en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV. Asimismo, el Oferente no tiene planes de llevar a cabo dicha cancelación en el corto plazo por lo que la Emisora continuaría siendo un Fondo de CKDs. Sin embargo, en caso de que el Oferente decidiera llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs, la misma se realizaría previo acuerdo de la asamblea de tenedores de CKDs que representen cuando menos el 95.0% (noventa y cinco por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores y el Capítulo Quinto de la Circular Única de Emisoras.

### Intermediario de la Operación:

**Bank of America**  
**Merrill Lynch**

Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa

Los CKDs se encuentran inscritos en el RNV y son objeto de cotización en la BMV. La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Folleto Informativo, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes. El presente Folleto Informativo se encuentra a disposición con el Intermediario de la Operación y puede ser consultado en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx).

## ÍNDICE

El índice siguiente se ha preparado con base en los requisitos dispuestos por la CNBV para ofertas públicas de compra como la contemplada en este Folleto Informativo.

|   |    |
|---|----|
| Aviso importante.....   | 1  |
| Glosario de términos y definiciones.....  | 2  |
| Folleto informativo.....  | 5  |
| 1. Preguntas frecuentes.....  | 5  |
| 2. Denominación y domicilio del Oferente y de la Emisora.....                               | 9  |
| 3. Información del Oferente.....  | 9  |
| a) Objeto, antecedentes y breve descripción del negocio.....                                | 9  |
| b) Entidades y estructura del grupo al que pertenece.....                                   | 10 |
| c) Patentes, licencias y marcas.....  | 11 |
| d) Principales clientes.....  | 12 |
| e) Descripción de la situación económico – financiera.....                                  | 13 |
| f) Consejo de Administración.....   | 17 |
| g) Principales Funcionarios.....  | 19 |
| h) Accionistas Principales.....   | 19 |
| i) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....                                   | 19 |
| 4. Relación entre el Oferente y la Emisora.....   | 19 |
| a) Extracto del Contrato de Fideicomiso.....  | 20 |
| b) Extracto del Contrato de Administración.....   | 55 |
| 5. Características de la Oferta.....  | 59 |
| a) Número de títulos a adquirir y características de los mismos.....                        | 59 |
| b) Porcentaje de los CKDs en circulación que representan los títulos de la Oferta.....      | 59 |
| c) Precio de Compra por CKD y bases para la fijación del mismo.....                         | 59 |
| d) Monto total de la Oferta.....  | 61 |
| e) Periodo de la Oferta.....  | 62 |
| f) Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta.....  | 62 |
| a. Periodo de recepción de valores y condiciones para su aceptación.....                    | 62 |
| b. Casos de extensión del Periodo de la Oferta; modificación de términos y cancelación..... | 63 |
| c. Mecánica de aceptación, prorrato y suscripción.....                                      | 63 |
| g) Fecha de Registro de la operación en la BMV.....   | 64 |
| h) Fecha de Liquidación.....  | 64 |
| i) Oferta Pública Inicial.....  | 64 |
| j) Forma de liquidación.....  | 64 |
| k) Síntesis del acuerdo corporativo del Oferente en relación con la Oferta.....             | 65 |
| l) Derecho de desistimiento de la aceptación.....   | 66 |
| 6. Denominación del Intermediario de la Operación.....                                      | 66 |
| 7. Mercado de valores.....  | 66 |



|     |   |    |
|-----|---|----|
| 8.  | Condiciones de la Oferta.....   | 66 |
| 9.  | Acuerdos previos a la Oferta.....                                       | 67 |
| 10. | Intención y justificación de la Oferta.....                             | 67 |
| 11. | Propósitos y planes.....  | 67 |
| 12. | Fuente y monto de los recursos.....                                     | 67 |
| 13. | Consecuencias de la Oferta.....   | 68 |
| 14. | Comparación de los derechos de los tenedores de CKDs de la Emisora..... | 68 |
| 15. | Cancelación de la inscripción en el RNV.....                            | 69 |
| 16. | Personas Responsables.....  | 70 |
|     | Anexo A: Formato de Carta de Aceptación.....                            | 72 |
|     | Anexo B: Formato de Carta de Compra.....                                | 76 |
|     | Anexo C: Términos definidos.....  | 80 |



## AVISO IMPORTANTE

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado(a) 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 Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V., o por Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.**



## GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

A menos que el contexto indique lo contrario, las referencias a los siguientes términos tienen el significado que se les atribuye a continuación, tanto en singular como en plural.

| <b>Términos</b>                 | <b>Definiciones</b>   |
|---------------------------------|---|
| <b>Acciones</b>                 | Significa las acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social del Oferente.  |
| <b>Accionistas Principales</b>  | Significa los Fideicomisos Bross, Glider Desarrollos, S.A. de C.V., EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V. Ver la sección "Accionistas Principales".   |
| <b>Auditor Externo</b>          | Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.   |
| <b>BMV</b>                      | Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.  |
| <b>Carta de Aceptación</b>      | Significa la carta de aceptación incondicional de la Oferta que aquellos tenedores de CKDs de la Emisora que deseen vender sus CKDs Objeto de la Oferta deberán suscribir y entregar al Intermediario de la Operación, a través del Custodio o directamente, de conformidad con los términos que se establecen en este Folleto Informativo, cuyo formato se adjunta como <u>Anexo A</u> .   |
| <b>Carta de Compra</b>          | Significa la carta de postura de compra de Acciones del Oferente que aquellos tenedores de CKDs de la Emisora que deseen vender sus CKDs Objeto de la Oferta deberán suscribir y entregar al Intermediario de la Operación, a través del Custodio o directamente, de conformidad con los términos que se establecen en este Folleto Informativo, cuyo formato se adjunta como <u>Anexo B</u> .                                      |
| <b>CKDs Objeto de la Oferta</b> | Significa hasta 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como certificados de capital de desarrollo con clave de pizarra "PLANICK12", con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno, íntegramente suscritos y pagados, mismos que, a esta fecha, representan el 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora. |
| <b>CKDs PLANICK12</b>           | Significa los certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como certificados de capital de desarrollo emitidos el 16 de mayo de 2012 por la Emisora e identificados con la clave de pizarra "PLANICK12".  |
| <b>CNBV</b>                     | Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.   |
| <b>Cuenta</b>                   | Significa la cuenta que el Intermediario de la Operación mantiene en Indeval, cuyo número es 01038.   |
| <b>Custodios</b>                | Significa las casas de bolsa, instituciones de crédito u otras instituciones de depósito que mantengan cuentas en el Indeval respecto de los CKDs Objeto de la Oferta de la Emisora.  |
| <b>Día</b>                      | Significa con mayúscula inicial o con minúscula inicial, día natural.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>día hábil</b>                         | Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.  |
| <b>DOF</b>                               | Significa el Diario Oficial de la Federación.  |
| <b>EMISNET</b>                           | Significa el sistema electrónico de envío y difusión de información a cargo de la BMV.   |
| <b>Emisora</b>                           | Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/306606.   |
| <b>Fecha de Liquidación</b>              | Significa el 4 de julio de 2016, <u>salvo</u> en caso de prórrogas.  |
| <b>Fecha de Vencimiento de la Oferta</b> | Significa el último día del Periodo de la Oferta; es decir, el 28 de junio de 2016, <u>salvo</u> en caso de prórrogas.   |
| <b>Fideicomisos Bross</b>                | Significa, en forma conjunta, los fideicomisos número F/000152, F/000153 y F/000154 constituidos con GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, por ciertos miembros de la familia Bross.      |
| <b>Fiduciario</b>                        | Significa HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del Fondo de CKDs.  |
| <b>Folleto Informativo</b>               | Significa el presente folleto informativo que contiene los términos y condiciones de la Oferta.  |
| <b>Fondo de CKDs</b>                     | Significa el fideicomiso identificado con el número F/306606 constituido el 14 de mayo de 2012 con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, por Planigrupo Management, como fideicomitente y administrador. |
| <b>IMPI</b>                              | Significa el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial.  |
| <b>Indeval</b>                           | Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.   |
| <b>Intermediario de la Operación</b>     | Significa Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.   |
| <b>Liquidación</b>                       | Significa el pago del Precio de Compra por CKD correspondiente a los CKDs Objeto de la Oferta adquiridos en la Oferta de conformidad con lo establecido en este Folleto Informativo.   |
| <b>LMV</b>                               | Significa la Ley del Mercado de Valores.   |
| <b>m<sup>2</sup></b>                     | Significa metros cuadrados.  |
| <b>México</b>                            | Significa los Estados Unidos Mexicanos.  |
| <b>Oferente</b>                          | Significa Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V.   |



|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Oferta</b>                       | Significa la oferta pública de adquisición de los CKDs Objeto de la Oferta a que se refiere el presente Folleto Informativo.  |
| <b>Oferta Pública Inicial</b>       | Significa la oferta pública inicial primaria en México de suscripción y pago de Acciones del Oferente.  |
| <b>Periodo de la Oferta</b>         | Significa el periodo de la Oferta que se mantendrá en vigor por un plazo mínimo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de las 09:00 horas del día 1 de junio de 2016 y hasta las 17:00 horas del día 28 de junio de 2016, <u>en el entendido</u> que el Oferente podrá, a su entera discreción, prorrogar dicho plazo por periodos adicionales de no menos de 5 (cinco) días hábiles y no más de 10 (diez) días hábiles en cada ocasión.   |
| <b>Pesos, Ps. o M.N.</b>            | Significa la moneda de curso legal en México.   |
| <b>Planigrupo Management</b>        | Significa Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V.   |
| <b>Portafolio del Fondo de CKDs</b> | Significa los inmuebles de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto que forman parte del Fondo de CKDs, los cuales son: Paseo Santa Catarina, Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Macroplaza Insurgentes (en la cual el Fondo de CKDs es propietario de una participación no controladora), Plaza Bella Anáhuac, Plaza Las Haciendas, Plaza Bella Mexiquense, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Real Reynosa, Plaza Palmira, Walmart San José, Walmart Ensenada, Paseo Solidaridad, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo y Urban Village Garza Sada. |
| <b>Precio de Compra por CKD</b>     | Significa \$123.6188 (ciento veintitrés pesos 6188/10000 M.N.).   |
| <b>Reorganización</b>               | Significa la Fusión y la compra de los CKDs PLANICK12.  |
| <b>RNV</b>                          | Significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.   |
| <b>SBA o GLA</b>                    | Significa superficie bruta rentable o GLA por sus siglas en inglés ( <i>Gross Leasable Area</i> ), que corresponde a la superficie susceptible de ser otorgada en arrendamiento dentro de un inmueble.  |
| <b>SBA Total o GLA Total</b>        | A cierta fecha significa la SBA completa de las propiedades en las que éramos titulares de una participación controladora o no controladora a dicha fecha; el GLA Total excede el GLA representado únicamente la participación del Oferente.  |
| <b>Southern Cross Group</b>         | Significa Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV, L.P.   |
| <b>Tienda ancla</b>                 | Significa, aquella tienda departamental, tienda de autoservicio, o centro de entretenimiento o una cadena nacional o internacional de comercio detallista que ocupa uno de los locales más grandes dentro de un centro comercial.   |

## FOLLETO INFORMATIVO

### 1. Preguntas frecuentes.

Las siguientes son algunas preguntas que los tenedores de CKDs de la Emisora podrían tener en relación con esta Oferta, así como las respuestas correspondientes. Esta compilación de preguntas y respuestas es de carácter informativo, debiendo prevalecer en todo momento los términos, condiciones y procedimientos establecidos en el cuerpo del presente Folleto Informativo. Se sugiere a los tenedores de CKDs de la Emisora leer cuidadosamente este Folleto Informativo en su totalidad, toda vez que esta sección consta únicamente de información seleccionada y puede existir información adicional de importancia considerable en otras secciones del Folleto Informativo.

#### a. ¿Quién ofrece comprar mis valores?

El Oferente es Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V., una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable constituida de conformidad con las leyes de México, cuyas oficinas principales se encuentran ubicadas en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México. El Oferente es la sociedad controladora de Planigrupo Management, administrador del Fondo de CKDs.

#### b. ¿Cuál es la cantidad de CKDs que comprende la Oferta?

A través de esta Oferta, el Oferente pretende adquirir de los tenedores de CKDs de la Emisora que deseen participar en la Oferta, hasta 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como certificados de capital de desarrollo con clave de pizarra "PLANICK12", con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno, íntegramente suscritos y pagados, equivalentes al 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora.

#### c. ¿Quién puede participar en la Oferta?

Puede participar en la Oferta cualquier persona que sea tenedor de CKDs Objeto de la Oferta, siguiendo el procedimiento y mecánica de compra a que se refiere el presente Folleto Informativo. Para mayor información ver "*Características de la Oferta*" – "*Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta*".

#### d. ¿Cuánto ofrece el Oferente pagar por mis valores?

El Oferente ofrece adquirir los CKDs Objeto de la Oferta a un Precio de Compra por CKD de \$123.6188 (ciento veintitrés pesos 6188/10000 M.N.).

El Precio de Compra por CKD podrá pagarse bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación. En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte del Oferente como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo. En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de Acciones, de manera tal que el precio de adquisición por los CKDs se compensará contra el precio de suscripción de las Acciones del Oferente.

De acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el presente Folleto Informativo, los tenedores de CKDs que decidan aceptar la Oferta también deberán presentar una orden de compra en la Oferta Pública Inicial del Oferente, la cual se estará llevando a cabo de forma concurrente con la presente Oferta.

Como tal la presente Oferta no contempla un factor de intercambio entre CKDs y Acciones, lo anterior en virtud de que el precio de las Acciones será determinado en la fecha de cierre del libro de la Oferta Pública Inicial. De esta forma, el número de acciones que podrá comprar cada tenedor de CKDs que decida aceptar la Oferta se fijará en función del precio de las Acciones. Asumiendo un precio por Acción de Ps.\$19.75 y un precio por CKD de Ps.\$123.6188, únicamente con fines ilustrativos, cada tenedor de CKDs recibiría 6.2592 Acciones. Dicho número de acciones resulta de dividir el Precio de Compra por CKD entre el precio por Acción de la oferta pública de la Emisora. Los tenedores de CKDs que decidan aceptar la Oferta recibirán el número de acciones que resulte de la

operación aritmética antes descrita, redondeando siempre hacia arriba al número entero de acciones superior inmediato. Ver Sección 5. Características de la Oferta, inciso c) "Precio de Compra por CKD y bases para la fijación del mismo"

**e. ¿Tendré que pagar comisiones de corretaje?**

El vendedor no tendrá que pagar al Intermediario de la Operación honorario o comisión de intermediación alguna por participar en esta Oferta, salvo aquellas comisiones que pudieren surgir de cualquier acuerdo que el vendedor tenga con su Custodio. El vendedor deberá consultar con su Custodio si existen comisiones o cargos que deba pagar por cualquier operación o servicio que dicho Custodio deba realizar en el procedimiento de aceptación de esta Oferta.

**f. ¿El Oferente ha recibido todas las aprobaciones necesarias para llevar a cabo la Oferta?**

Sí, el 1 de junio de 2016 la CNBV autorizó la realización de la Oferta. El Oferente considera que no requiere de aprobaciones de terceros adicionales para iniciar y/o consumir la Oferta. Para mayor información sobre las condiciones a las que está sujeta la Oferta ver "Condiciones de la Oferta".

**g. ¿Cuánto tiempo tengo para decidir participar o no en la Oferta?**

El Periodo de la Oferta se mantendrá en vigor por un plazo mínimo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de las 09:00 horas del día 1 de junio de 2016 y hasta las 17:00 horas del día 28 de junio de 2016.

**h. ¿Cuál es la fecha límite para entregar los CKDs Objeto de la Oferta?**

Los CKDs Objeto de la Oferta pueden ser entregados en cualquier momento previo a la Fecha de Vencimiento en los términos establecidos en este Folleto Informativo.

**i. ¿Puede la Oferta ser prorrogada y bajo qué circunstancias?**

El Oferente podrá, a su entera discreción, prorrogar dicho plazo por periodos adicionales de no menos de 5 (cinco) días hábiles y no más de 10 (diez) días hábiles en cada ocasión en caso de que se presente una modificación a la misma que sea relevante a juicio de la CNBV o de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones.

**j. Si los ofrezco correctamente y dentro del periodo de la Oferta, ¿serán aceptados todos mis CKDs Objeto de la Oferta?**

Sí, siempre que se cumplan las reglas establecidas en este Folleto Informativo.

**k. ¿Tendrá lugar la Oferta aún y cuando sólo una pequeña porción de los CKDs Objeto de la Oferta sean entregados?**

No, la Oferta únicamente se llevará a cabo en caso de que al menos el 51% del número total de CKDs Objeto de la Oferta sean entregados o participen en la Oferta. El Oferente hará del conocimiento del público dicha situación en la fecha de publicación del resultado de la Oferta, misma que tendrá lugar en la Fecha de Vencimiento de la Oferta. No obstante, el Oferente podrá, a su entera discreción, mantener y liquidar la Oferta aun cuando se entregue un porcentaje menor al mencionado.

**l. ¿Quién es el Intermediario de la Oferta y cuál es el número de cuenta en el Indeval en el que se deberán depositar los CKDs Objeto de la Oferta?**

El Intermediario de la Oferta es Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y su número de cuenta en el Indeval es la cuenta número 01038, misma a la que se ha definido en este Folleto Informativo como la Cuenta.

**m. ¿Tengo derecho a retirar los CKDs Objeto de la Oferta previamente ofrecidos y, en su caso, hasta qué momento puedo hacerlo?**

Sí, los tenedores de CKDs que hayan aceptado la Oferta tendrán el derecho a desistirse de su aceptación de la Oferta en los términos establecidos en este Folleto Informativo en caso de que se presente una modificación a la misma que sea relevante a juicio de la CNBV o de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones.

**n. Después de consumada la Oferta, ¿continuará la Emisora siendo un Fondo de CKDs?**

La intención del Oferente es adquirir hasta 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) CKDs, con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno, íntegramente suscritos y pagados, mismos que, a esta fecha, representan el 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora, de tal forma que el Oferente, después de la Oferta, sea propietario en forma directa de hasta el 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora.

El objeto de la Oferta no es llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs de la Emisora en el RNV que mantiene la CNBV ni en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV. Asimismo, el Oferente no tiene planes de llevar a cabo dicha cancelación en el corto plazo por lo que la Emisora continuaría siendo un Fondo de CKDs. Sin embargo, en caso de que el Oferente decidiera llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs, la misma se realizaría previo acuerdo de la asamblea de tenedores de CKDs que representen cuando menos el 95.0% (noventa y cinco por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 de la LMV y el Capítulo Quinto de la Circular Única de Emisoras.

**o. ¿Qué recibiré por la entrega de mis CKDs Objeto de la Oferta?**

El Oferente ofrece adquirir los CKDs Objeto de la Oferta a un Precio de Compra por CKD de \$123.6188 (ciento veintitrés pesos 6188/10000 M.N.), el cual será pagado en la Fecha de Liquidación de la Oferta bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación. En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte del Oferente como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo. En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de Acciones, de manera tal que el precio de adquisición por los CKDs se compensará contra el precio de suscripción de las Acciones del Oferente.

Bajo el Fondo de CKDs, los tenedores de CKDs de la Emisora tienen los siguientes derechos:

Conforme al artículo 63 de la LMV, los CKDs confieren a los tenedores de CKDs los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fondo de CKDs, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Fondo de CKDs. Adicionalmente, los CKDs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10.0% (diez por ciento) de los CKDs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al representante común que convoque a una asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha asamblea de tenedores deberán tratarse; (ii) los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10.0% (diez por ciento) de los CKDs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplase por una sola vez, 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; (iii) los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20.0% (veinte por ciento) o más de los CKDs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una asamblea de tenedores; y (iv) los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10.0% (diez por ciento) de los CKDs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del comité técnico bajo el Fondo de CKDs (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al administrador, al fiduciario y al representante común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencie la cantidad de CKDs de los cuales dicho tenedor o tenedores son propietarios. La designación que hagan los tenedores de miembros del comité técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) 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; (2) la designación de un miembro del comité técnico (y su respectivo suplente) por los tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros 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 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los tenedores a nombrar miembros del comité técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito por los tenedores mediante notificación por escrito al fiduciario, al administrador y al representante común.

Los tenedores de los CKDs que decidan rechazar la Oferta no perderán ninguno de los derechos antes descritos.

Por su parte, los tenedores de los CKDs que decidan aceptar la Oferta y por lo tanto convertirse en accionistas del Oferente tendrán los siguientes derechos, los cuales corresponden a los derechos que cualquier tenedor de acciones de una sociedad anónima bursátil tendría:

Todos los tenedores de las Acciones del Oferente tienen los mismos derechos de voto. Cada Acción da derecho a su tenedor a ejercer sus derechos de voto por completo y, en particular, a emitir un voto en cualquiera de las asambleas generales de accionistas del Oferente. Asimismo, la LMV otorga a los accionistas que sean propietarios del 5.0% (cinco por ciento) o más de las acciones de una emisora, una acción judicial para demandar en beneficio de esta última el pago de los daños y perjuicios causados a la misma por la falta de diligencia y lealtad de los consejeros. Además, la LMV establece que los accionistas que sean propietarios de cuando menos el 10.0% (diez por ciento) del capital social de una emisora tendrán derecho a nombrar a un consejero, exigir que se convoque una asamblea de accionistas y solicitar el aplazamiento de las votaciones por un plazo de 3 (tres) días sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Los accionistas que sean propietarios de cuando menos el 20.0% (veinte por ciento) del capital social podrán oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas y solicitar la suspensión de la ejecución de dichas resoluciones en ciertos casos.

**p. ¿Debería participar en la Oferta o sería mejor quedarme con mis CKDs de la Emisora?**

Cada inversionista debe decidir individualmente qué hacer con los CKDs Objeto de la Oferta de su propiedad con base en su situación particular y el análisis de la información pública disponible.

**q. ¿Cuáles serán las consecuencias si decido no participar en la Oferta o si olvido hacerlo?**

Cada tenedor de CKDs mantendrá la propiedad de sus CKDs de la Emisora. El mercado para los CKDs Objeto de la Oferta que no sean enajenados en la Oferta podría ser menos líquido que el mercado previo a la realización de la Oferta o inclusive, no existir, y su valor de mercado podría ser sustancialmente más bajo que su valor previo a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, considerando que el Oferente, en su caso, podría iniciar el proceso de cancelación de la inscripción de los CKDs de la Emisora en el RNV, previo acuerdo de la asamblea de tenedores de CKDs que representen cuando menos el 95.0% (noventa y cinco por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 de la LMV y el Capítulo Quinto de la Circular Única de Emisoras.

A los tenedores de CKDs que no acepten la presente Oferta les seguirá aplicando el régimen fiscal aplicable a tenedores de esta clase de valores, el cual se describe brevemente a continuación:

“El Fondo de CKDs estará sujeto al régimen fiscal previsto por los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, aplicable a los fideicomisos conocidos como Fideicomisos de Inversión en Capital de Riesgo (FICAPs), debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones a fin de que los tenedores de CKDs sean los contribuyentes obligados en relación con los ingresos que obtenga el Fondo de CKDs. A la fecha, el régimen fiscal aplicable a los FICAPs establece que la duración de dicho régimen fiscal no podrá exceder de 10 (diez) años. Si la duración del Fondo de CKDs excediera de dicho plazo, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de CKDs podrá, previo a ese momento, evaluar y decidir respecto del régimen fiscal vigente que podrá ser aplicable al Fondo de CKDs a partir de ese momento. A la fecha, el régimen fiscal aplicable a las distribuciones recibidas de los Certificados Bursátiles correspondientes a dividendos, ganancias de capital, servicios independientes y/o pago de intereses, está sujeto a las disposiciones contenidas en los Títulos II, III, IV o V de la Ley del Impuesto Sobre la

Renta, en el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, las cuales resultarán aplicables al tenedor de CKDs según se trate de una persona moral residente en México, una persona moral con fines no lucrativos residente en México, una persona física residente en México o un residente en el extranjero, respectivamente, de conformidad con las reglas para FICAPs establecidas en los artículos 192 y 193 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, así como en el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y en las reglas aplicables de la Resolución Miscelánea Fiscal. Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CKDs efectuarán la retención del impuesto sobre la renta que en su caso corresponda a cada Tenedor por los pagos que se les hagan. El régimen fiscal aplicable a los CKDs podrá ser modificado antes de la fecha de vencimiento de los CKDs. Los posibles inversionistas de los CKDs deben consultar a sus asesores fiscales externos respecto de las consecuencias que resulten de la compra, tenencia o venta de los CKDs, incluyendo la aplicación de las reglas específicas relacionadas a su situación fiscal particular.”

A los tenedores de CKDs que sí acepten la presente Oferta y se conviertan en accionistas del Oferente, una vez que el Oferente adopte el carácter de sociedad anónima bursátil, les será aplicable el siguiente régimen fiscal:

“El régimen fiscal vigente aplicable a la enajenación de acciones a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 22, 56, 129, numeral 2, 161 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente. Los inversionistas deberán consultar con sus asesores los efectos fiscales de la adquisición, tenencia y enajenación de las Acciones.”

Los derechos de los tenedores de CKDs de la Emisora son distintos en comparación con los derechos de los accionistas del Oferente. Para mayor información, véase la sección “*Comparación de los derechos de los tenedores de CKDs de la Emisora*” del presente Folleto Informativo.

En caso de que el Oferente adquiera el porcentaje del número total de CKDs Objeto de la Oferta que busca adquirir en términos del presente Folleto Informativo, el Oferente se convertirá en el tenedor de la mayoría de los CKDs en circulación de la Emisora.

## **2. Denominación y domicilio del Oferente y de la Emisora.**

El Oferente es Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V., una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable constituida de conformidad con las leyes de México. El domicilio del Oferente se encuentra ubicado en Avenida Santa Fe No. 481, Piso 5, Colonia Cruz Manca, Delegación Cuajimalpa, Código Postal 05349, Ciudad de México.

La Emisora es HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/306606. El domicilio se encuentra ubicado en Paseo de la Reforma No. 347, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México.

## **3. Información del Oferente.**

### **a) Objeto, antecedentes y breve descripción del negocio.**

El Oferente es Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V., una empresa constituida de conformidad con las leyes de México, cuyo objeto social conforme a sus estatutos sociales, es el desarrollo, diseño, construcción, comercialización, administración, renta, compra, venta y mantenimiento de toda clase de inmuebles, incluyendo reparaciones, así como el arrendamiento, promoción y supervisión de toda clase de obras relacionadas con bienes inmuebles de carácter comercial, de oficinas, industrial, urbano, suburbano, incluyendo sin limitación, la operación y administración de centros comerciales y, en general, toda clase de obras civiles, incluyendo sin limitación, la construcción, el diseño y operación de centros comerciales por cuenta propia o de terceros. Adicionalmente el Oferente está facultado para adquirir, vender y en general administrar todo tipo de acciones, obligaciones y valores en general.

El Oferente se constituyó el 20 de abril de 2012 de conformidad con la legislación mexicana bajo la denominación social Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V., de conformidad con la escritura pública número 156,646 de fecha 20

de abril de 2012, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil electrónico número 472124-1, con fecha 26 de abril de 2012. Con motivo de la Oferta Pública Inicial de Acciones que el Oferente llevará a cabo en forma concurrente con la presente Oferta, antes de la Fecha de Vencimiento, se reformarán en su totalidad los estatutos sociales con el propósito de adoptar la modalidad y régimen legal aplicable a las sociedades anónimas bursátiles y ajustarlos a las disposiciones de la LMV como una sociedad anónima bursátil.

El Oferente es una empresa desarrolladora completamente integrada, propietaria y operadora con 40 años de experiencia en el desarrollo, diseño, construcción, arrendamiento, operación y administración de centros comerciales en México. Desde la creación de su primera empresa de construcción en 1975, su equipo ha participado en la adquisición y desarrollo de 63 centros comerciales. Con participaciones controladoras en 30 centros comerciales y participaciones no controladoras en 4 centros comerciales, ubicados en 18 entidades federativas en México, 29 de los cuales opera actualmente y cinco de los cuales también es propietario y están en construcción, el Oferente es uno de los mayores propietarios de centros comerciales en México. Los 29 centros comerciales del Oferente que están en operación tienen un GLA Total de aproximadamente 710,000 m<sup>2</sup> y conjuntamente con sus cinco propiedades en construcción espera incrementar su GLA Total a aproximadamente 786,000 m<sup>2</sup>; el GLA Total excede el GLA representado únicamente por su participación. Los centros comerciales del Oferente cuentan con tiendas ancla líderes en el sector comercial y/o complejos de salas de cine. Al 31 de diciembre de 2015, el Oferente contaba con más de 1,900 arrendamientos, concentrados con más de 1,100 arrendatarios de diversos sectores.

Asimismo, en forma simultánea a la realización de esta Oferta, el Oferente está llevando a cabo una Oferta Pública Inicial de suscripción de las Acciones representativas de su capital social, así como la inscripción de sus Acciones en el RNV que mantiene la CNBV por lo que una vez que se obtenga dicha inscripción, el Oferente tendrá el carácter de sociedad anónima bursátil y estará sujeto al régimen previsto para dichas sociedades en la LMV.

**b) Entidades y estructura del grupo al que pertenece.**

El Oferente es una sociedad anónima promotora de inversión de capital variable, cuya tenencia accionaria a la fecha del presente Folleto Informativo se refleja en la siguiente tabla:

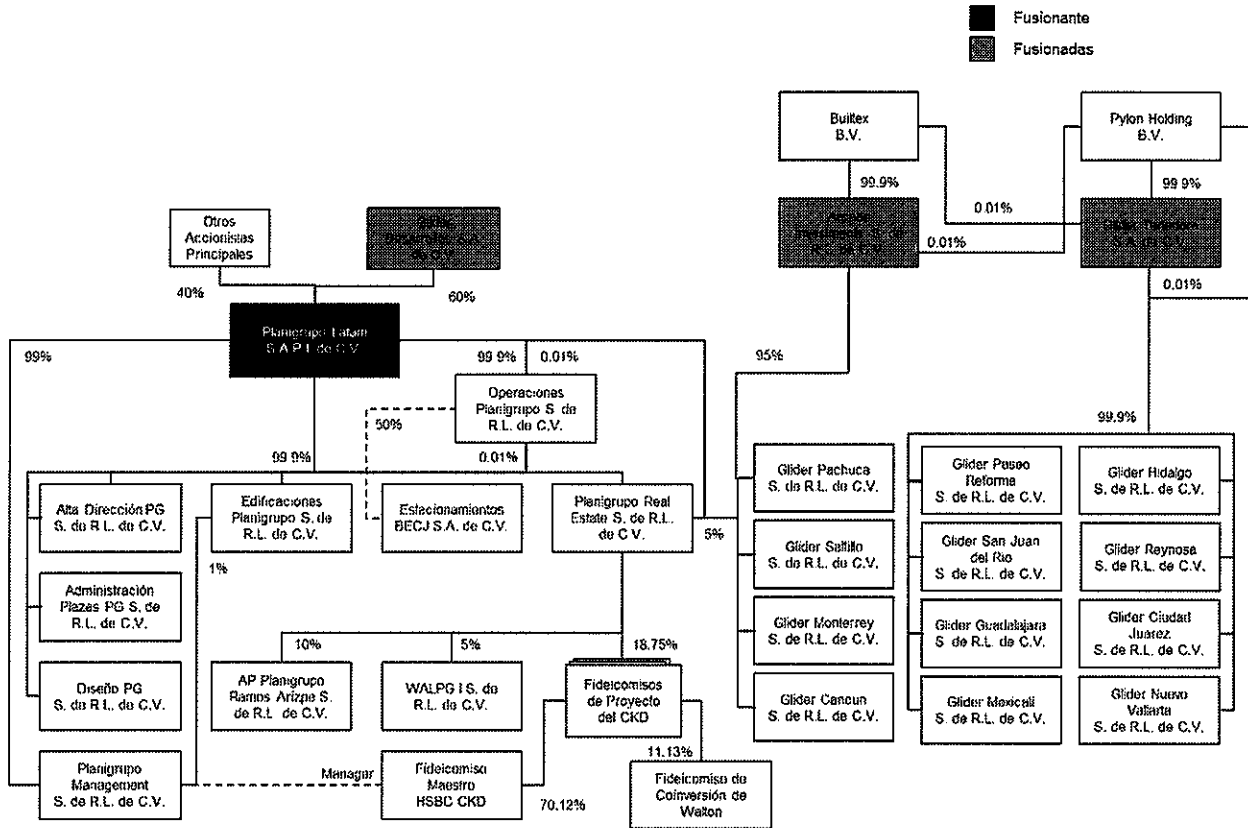
|  | Número de Acciones |               |
|--|--------------------|---------------|
|  | Número             | Porcentaje    |
| GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000152. | 20,000             | 16.0%         |
| GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000153. | 10,000             | 8.0%          |
| GBM Grupo Bursátil Mexicano, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso número F/000154. | 10,000             | 8.0%          |
| Glider Desarrollos, S.A. de C.V.   | 75,000             | 60.0%         |
| EDBR, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>  | 5,000              | 4.0%          |
| EBUM, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>  | 2,500              | 2.0%          |
| BBRU, S.A. de C.V. <sup>(1)</sup>  | 2,500              | 2.0%          |
| <b>Total</b>   | <b>125,000</b>     | <b>100.0%</b> |

<sup>(1)</sup> EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V., son compañías propiedad de Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamín Asher Bross Umann.

Ninguna persona física participa como accionista mayoritario del Oferente antes ni después de la Oferta. Sin embargo, a la fecha de la presente Oferta, el accionista mayoritario del Oferente es Glider Desarrollos, S.A. de C.V.

Nuestra estructura corporativa de manera previa a la Reorganización:

### Estructura pre-Reorganización



**Nota:** Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es titular de una acción en todas las subsidiarias de Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V. y Planigrupo Real Estate es titular de una acción en Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V.  
 Los Fideicomisos de Proyecto del CKD se refieren a todos los fideicomisos que son propietarios de una propiedad desarrollada o adquirida por el Fondo de CKDs.  
 Operaciones Planigrupo, S.A. de C.V. es propietaria del 50.0% de Estacionamiento BECJ, S.A. de C.V.

#### c) Patentes, licencias y marcas.

El Oferente cuenta con una marca y/o nombre comercial para cada uno de sus centros comerciales, y en algunos casos cuenta con una licencia de marca. Los nombres bajo los cuales operan cada uno de los centros comerciales se encuentran debidamente registrados ante el IMPI. Igualmente, el Oferente cuenta con un dominio de Internet del cual es titular. Entre las marcas del Oferente se encuentran Planigrupo, Creando Valor, Plaza Bella y Macroplaza. El Oferente registra dichas marcas en las clases de servicios relacionadas con sus actividades.

La siguiente tabla contiene un resumen de las marcas y nombres comerciales más utilizados en el curso ordinario del negocio del Oferente a la fecha de este Folleto Informativo, con una indicación de la clase en la que se encuentran registradas y el número y fecha registro de cada una de ellas:



| Marca         | Tipo            | Clase | Número de Registro | Fecha de Registro |
|---------------|-----------------|-------|--------------------|-------------------|
| PLANIGRUPO    | MARCA           | 35/9  | 1078754            | 14/01/2009        |
| CREANDO VALOR | AVISO COMERCIAL | 35/9  | 51082              | 23/01/2009        |
| PLAZA BELLA   | MARCA           | 35/9  | 1097337            | 23/04/2009        |
| MACROPLAZA    | MARCA           | 35/9  | 1089641            | 12/03/2009        |

El Oferente considera que dichas marcas son importantes para su identificación y la de su negocio, y con el fin de atraer negocios en el futuro. No existen demandas o litigios pendientes o, hasta donde es del conocimiento del Oferente, que sean una amenaza, en su contra, derivado de infracciones relacionadas con derechos de propiedad intelectual o industrial de terceros.

#### d) Principales clientes.

A continuación se encuentra una lista de los principales clientes del Oferente en términos de SBA Total e ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2015:

| Arrendatario <sup>(1)</sup>   | SBA Total <sup>(2)</sup><br>m <sup>2</sup> | Porcentaje de<br>SBA Total <sup>(2)</sup> | Ingresos por<br>arrendamiento anual (Ps.) | Porcentaje del total de ingresos<br>por arrendamiento |
|-------------------------------|--|---|---|---|
| Walmart <sup>(3)</sup>        | 121,111                                    | 17.1%                                     | 133,400,183                               | 13.0%   |
| HEB                           | 43,574                                     | 6%  | 61,584,386                                | 6.0%  |
| Bodega Aurrerá <sup>(3)</sup> | 38,056                                     | 5.4%                                      | 30,036,119                                | 2.9%  |
| Home Depot                    | 37,215                                     | 5%  | 19,308,162                                | 1.9%  |
| Cinemex                       | 33,065                                     | 5%  | 32,827,362                                | 3.2%  |
| Cinépolis                     | 27,610                                     | 4%  | 41,651,793                                | 4.1%  |
| Suburbia <sup>(3)</sup>       | 17,128                                     | 2.4%                                      | 23,387,723                                | 2.3%  |
| Famsa                         | 16,557                                     | 2%  | 22,663,824                                | 2.2%  |
| Soriana                       | 13,990                                     | 2%  | 9,648,720                                 | 0.9%  |
| Coppel                        | 12,497                                     | 2%  | 23,060,987                                | 2.2%  |
| Sam's <sup>(2)</sup>          | 8,939                                      | 1.3%                                      | 5,337,624                                 | 0.5%  |
| Office Depot                  | 7,609                                      | 1%  | 11,052,761                                | 1.1%  |
| Chedraui                      | 7,403                                      | 1%  | 6,559,120                                 | 0.6%  |
| Mi Tienda del Ahorro          | 7,070                                      | 1%  | 4,287,485                                 | 0.4%  |
| Best Buy                      | 5,747                                      | 1%  | 8,700,943                                 | 0.8%  |
| Elektra                       | 4,225                                      | 1%  | 5,942,209                                 | 0.6%  |
| Sanborn's                     | 3,733                                      | 1%  | 4,549,804                                 | 0.4%  |
| Office Max                    | 1,450                                      | 0%  | 1,739,125                                 | 0.2%  |
| <b>Total</b>                  | <b>406,978</b>                             | <b>57.4%</b>                              | <b>445,738,330</b>                        | <b>43.4%</b>  |

(1) El arrendatario es generalmente una afiliada de la compañía matriz.

(2) El SBA Total representa el área total del centro comercial con intendencia de nuestro porcentaje de participación.

(3) Formato de tienda Walmart.

e) Descripción de la situación económico – financiera.

(i) Resumen de información financiera de los últimos 3 ejercicios.

A continuación se presenta un resumen de la información financiera del Oferente por los últimos tres ejercicios sociales terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013:

|  | Año terminado el 31 de diciembre de |                  |                 |
|--|-------------------------------------|------------------|-----------------|
|  | 2015                                | 2014             | 2013            |
|  | (En miles de Pesos)                 |                  |                 |
| <b>Estado combinado de resultados:</b>                                     |                                     |                  |                 |
| <b>Ingresos por:</b>   |                                     |                  |                 |
| Rentas.....  | 984,262                             | 597,633          | 277,959         |
| Administración de plazas y comisiones por arrendamiento.....               | 15,368                              | 17,667           | 38,582          |
| Desempeño inmobiliario.....  | --                                  | --               | 89,607          |
| Total de ingresos.....   | <u>999,630</u>                      | <u>615,300</u>   | <u>406,148</u>  |
| <b>Costos y gastos de operación:</b>                                       |                                     |                  |                 |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad.....                   | 158,267                             | 137,150          | 49,214          |
| Gastos de administración inmobiliarios.....                                | 20,357                              | 20,838           | 20,449          |
| Sueldos y salarios.....  | 156,519                             | 144,176          | 111,204         |
| Depreciación y amortización.....   | 13,806                              | 9,678            | 82,501          |
| Gastos generales.....  | 109,563                             | 75,006           | 60,227          |
| Total de costos y gastos.....  | <u>458,512</u>                      | <u>386,848</u>   | <u>323,595</u>  |
| <b>Otros (gastos) ingresos, neto:</b>                                      |                                     |                  |                 |
| Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión.....            | 7,336                               | 323,758          | 161,663         |
| Gastos relacionados con la compra de activos.....                          | (1,719)                             | (135,858)        | (64,540)        |
| Utilidad en precio de ganga en la adquisición de negocio.....              | --                                  | 8,380            | --              |
| Otros ingresos, neto.....  | 13,586                              | (20,990)         | 22,580          |
| Total otros (gastos) ingresos, neto.....                                   | <u>19,203</u>                       | <u>175,290</u>   | <u>119,703</u>  |
| Utilidad (pérdida) de operación.....                                       | <u>560,321</u>                      | <u>403,742</u>   | <u>202,256</u>  |
| <b>Ingresos y costos financieros:</b>                                      |                                     |                  |                 |
| Gasto por intereses.....   | (299,695)                           | (193,309)        | (96,953)        |
| Ingreso por intereses.....   | 30,478                              | 36,488           | 54,703          |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros.....                       | (1,785)                             | (7,250)          | (10,591)        |
| (Pérdida) utilidad en cambios, neta.....                                   | (48,625)                            | (26,914)         | (300)           |
| (Costo) ingreso financiero, neto.....                                      | <u>(319,627)</u>                    | <u>(190,985)</u> | <u>(53,141)</u> |
| Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes..... | 79,032                              | 44,079           | 16,842          |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad.....                   | <u>319,726</u>                      | <u>256,836</u>   | <u>165,957</u>  |
| <b>Beneficio (gasto) de impuestos a la utilidad:</b>                       |                                     |                  |                 |
| Sobre base fiscal.....   | (33,720)                            | (18,654)         | (9,594)         |
| Diferidos.....   | (22,064)                            | 28,468           | (7,844)         |
| Total de impuestos a la utilidad.....                                      | <u>(55,784)</u>                     | <u>9,814</u>     | <u>(17,438)</u> |
| Utilidad (pérdida) neta combinada del año y periodo.....                   | <u>263,942</u>                      | <u>266,650</u>   | <u>148,519</u>  |

|  | Al 31 de diciembre de |                   |                  |
|--|-----------------------|-------------------|------------------|
|  | 2015                  | 2014              | 2013             |
|  | (En miles de Pesos)   |                   |                  |
| <b>Estado combinado de situación financiera:</b>   |                       |                   |                  |
| <b>Activo</b>  |                       |                   |                  |
| <b>Activo circulante:</b>  |                       |                   |                  |
| Efectivo y equivalentes de efectivo  | 920,733               | 1,826,395         | 1,165,455        |
| Cuentas por cobrar, neto   | 13,714                | 13,424            | 25,534           |
| Partes relacionadas por cobrar   | 42                    | 75                | 6,589            |
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar   | 198,165               | 252,529           | 568,629          |
| Anticipos a subcontratistas y proveedores  | 102,614               | 87,830            | 36,500           |
| Glider Desarrollos S.A de C.V  | 276,716               | --                | --               |
| Pagos anticipados  | 80,715                | 11,834            | 7,749            |
| Depósitos en garantía  | --                    | --                | 5,300            |
| <b>Total del activo circulante</b>   | <b>1,592,699</b>      | <b>2,192,087</b>  | <b>1,815,756</b> |
| <b>Activos no circulantes:</b>   |                       |                   |                  |
| Efectivo restringido   | 64,036                | 46,773            | 33,848           |
| Instrumentos financieros   | 19                    | 1,804             | 9,054            |
| Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes | 322,444               | 278,946           | 320,292          |
| Mobiliario, equipo y gastos de instalación, neto   | 80,499                | 61,835            | 48,390           |
| Propiedad de inversión   | 9,504,932             | 8,509,972         | 4,911,056        |
| Intangibles, neto  | 35,739                | 35,739            | 35,739           |
| Impuestos a la utilidad diferidos  | 105,847               | 91,659            | 24,654           |
| Depósitos en garantía  | 6,524                 | 7,537             | 6,968            |
| <b>Total del activo no circulante</b>  | <b>10,120,040</b>     | <b>9,034,265</b>  | <b>5,390,001</b> |
| <b>Total del activo</b>  | <b>11,712,739</b>     | <b>11,226,352</b> | <b>7,205,757</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>   |                       |                   |                  |
| <b>Pasivo circulante:</b>  |                       |                   |                  |
| Vencimiento circulante de deuda a largo plazo  | 74,454                | 755,608           | 17,251           |
| Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos                      | 55,606                | 53,647            | 39,129           |
| Impuestos y gastos acumulados  | 165,975               | 144,272           | 34,137           |
| Partes relacionadas por pagar  | 19,320                | 25,417            | 5,464            |
| Anticipos de rentas  | 14,634                | 5,573             | 3,810            |
| Impuestos a la utilidad  | 33,416                | 19,611            | 935              |
| <b>Total del pasivo circulante</b>   | <b>363,405</b>        | <b>1,004,128</b>  | <b>100,726</b>   |
| <b>Pasivo no circulante:</b>   |                       |                   |                  |
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes   | 5,339,411             | 4,132,078         | 2,783,359        |
| Southern Cross Latin America Private Equity Fund IV. L.P.  | -                     | 395,496           | 120,279          |
| Ingresos por realizar  | 49,063                | 45,923            | 43,164           |
| Depósitos en garantía  | 27,608                | 26,497            | 7,889            |
| Obligaciones por beneficios al retiro  | 579                   | 568               | 443              |
| Impuestos a la utilidad diferidos  | 86,701                | 44,963            | 6,426            |
| Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes  | 2,869,266             | 2,819,756         | 2,612,440        |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>  | <b>8,372,628</b>      | <b>7,465,281</b>  | <b>5,574,000</b> |
| <b>Total del pasivo</b>  | <b>8,736,033</b>      | <b>8,469,409</b>  | <b>5,674,726</b> |
| <b>Capital:</b>  |                       |                   |                  |
| Inversión neta de la participación controladora  | 2,927,501             | 2,789,432         | 1,550,228        |
| Déficit acumulado  | 19,968                | (61,443)          | (72,530)         |
| <b>Capital neto atribuible a la participación controladora</b>                                       | <b>2,947,469</b>      | <b>2,727,989</b>  | <b>1,477,698</b> |
| Participación no controladora  | 29,237                | 28,954            | 53,333           |
| <b>Total del capital</b>   | <b>2,976,706</b>      | <b>2,756,943</b>  | <b>1,531,031</b> |
| <b>Total del pasivo y capital contable</b>   | <b>11,712,739</b>     | <b>11,226,352</b> | <b>7,205,757</b> |

Asimismo, a continuación se presenta un resumen de la información financiera del Oferente por los periodos concluidos el 31 de marzo de 2016 y 31 de marzo de 2015:

|   | Al 31 de marzo de   |                 |
|---|---------------------|-----------------|
|   | 2016                | 2015            |
|   | (En miles de Pesos) |                 |
| <b>Estado combinado de resultados:</b>                                |                     |                 |
| Ingresos por:   |                     |                 |
| Rentas  | 253,922             | 244,101         |
| Administración de plazas y comisiones por arrendamiento               | 6,268               | 514             |
| <b>Total de ingresos</b>  | <b>260,190</b>      | <b>244,615</b>  |
| Costos y gastos de operación:   |                     |                 |
| Gastos de administración, mantenimiento y seguridad                   | 39,123              | 29,708          |
| Gastos de administración inmobiliarios                                | 5,031               | 5,270           |
| Sueldos y salarios  | 44,414              | 36,468          |
| Depreciación y amortización   | 3,792               | 2,731           |
| Gastos generales  | 31,150              | 21,884          |
| <b>Total de costos y gastos</b>                                       | <b>123,510</b>      | <b>96,061</b>   |
| Otros (gastos) ingresos, neto:  |                     |                 |
| Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión            | (27,732)            | 26,964          |
| Otros, neto   | 467                 | (9,000)         |
| <b>Total otros (gastos) ingresos, neto</b>                            | <b>(27,265)</b>     | <b>17,964</b>   |
| <b>Utilidad (pérdida) de operación</b>                                | <b>109,415</b>      | <b>166,518</b>  |
| Ingresos y costos financieros:  |                     |                 |
| Gasto por intereses   | (79,554)            | (72,563)        |
| Ingreso por intereses   | 2,208               | 8,281           |
| Efecto de valuación de instrumentos financieros                       | 11                  | (354)           |
| (Pérdida) utilidad en cambios, neta                                   | (122)               | (16,868)        |
| <b>(Costo) ingreso financiero, neto</b>                               | <b>(77,457)</b>     | <b>(81,504)</b> |
| Incremento en el valor razonable de las otras inversiones permanentes | 53,336              | 13,030          |
| <b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad</b>            | <b>85,294</b>       | <b>98,044</b>   |
| Beneficio (gasto) de impuestos a la utilidad:                         |                     |                 |
| Sobre base fiscal   | (8,996)             | (3,596)         |
| Diferidos   | (5,886)             | -               |
| <b>Total de impuestos a la utilidad</b>                               | <b>(14,882)</b>     | <b>(3,596)</b>  |
| <b>Utilidad (pérdida) neta combinada periodo</b>                      | <b>70,412</b>       | <b>94,448</b>   |

Al 31 de marzo de  
2016 2015  
(En miles de Pesos)

**Estado combinado de situación financiera:**

**Activo**

**Activo circulante:**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo                | 707,137          | 920,733          |
| Cuentas por cobrar, neto                           | 12,978           | 13,714           |
| Partes relacionadas por cobrar                     | 6,505            | 42               |
| Glíder Desarrollos, S.A. de C.V                    | 276,716          | 276,716          |
| Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar | 150,627          | 198,165          |
| Anticipos a subcontratistas y proveedores          | 104,198          | 102,614          |
| Pagos anticipados                                  | 114,522          | 80,715           |
| <b>Total del activo circulante</b>                 | <b>1,372,683</b> | <b>1,592,699</b> |

**Activos no circulantes:**

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Efectivo restringido   | 64,036                   | 64,036                   |
| Instrumentos financieros   | 30                       | 19                       |
| Inversión en certificados de fideicomiso de proyecto no consolidable y otras inversiones permanentes | 355,267                  | 322,444                  |
| Mobiliario, equipo y gastos de instalación, neto   | 78,189                   | 80,499                   |
| Propiedad de inversión   | 9,610,591                | 9,504,932                |
| Intangibles, neto  | 35,739                   | 35,739                   |
| Impuestos a la utilidad diferidos  | 105,847                  | 105,847                  |
| Depósitos en garantía  | -                        | 6,524                    |
| <b>Total del activo no circulante</b>  | <b>10,249,699</b>        | <b>10,120,040</b>        |
| <b>Total del activo</b>  | <b><u>11,622,382</u></b> | <b><u>11,712,739</u></b> |

**Pasivo y capital contable**

**Pasivo circulante:**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Vencimiento circulante de deuda a largo plazo                                   | 88,742         | 74,454         |
| Cuentas por pagar a subcontratistas, proveedores y fondos de garantía retenidos | 36,559         | 55,606         |
| Impuestos y gastos acumulados   | 178,844        | 165,975        |
| Partes relacionadas por pagar   | 19,159         | 19,320         |
| Anticipos de rentas   | 67,553         | 14,634         |
| Impuestos a la utilidad   | 8,971          | 33,416         |
| <b>Total del pasivo circulante</b>  | <b>399,828</b> | <b>363,405</b> |

**Pasivo no circulante:**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes    | 5,402,917        | 5,339,411        |
| Ingresos por realizar                                       | -                | 49,063           |
| Depósitos en garantía                                       | 66,523           | 27,608           |
| Obligaciones por beneficios al retiro                       | 579              | 579              |
| Impuestos a la utilidad diferidos                           | 92,603           | 86,701           |
| Activos netos atribuibles a los tenedores y fideicomitentes | 2,660,992        | 2,869,266        |
| <b>Total del pasivo no circulante</b>                       | <b>8,223,614</b> | <b>8,372,628</b> |
| <b>Total del pasivo</b>                                     | <b>8,623,442</b> | <b>8,736,033</b> |

**Capital:**

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Inversión neta de la participación controladora                | 2,925,684                | 2,927,501                |
| Utilidades retenidas (déficit)                                 | 43,518                   | 19,968                   |
| <b>Capital neto atribuible a la participación controladora</b> | <b>2,969,202</b>         | <b>2,947,469</b>         |
| Participación no controladora                                  | 29,738                   | 29,237                   |
| <b>Total del capital</b>                                       | <b>2,998,940</b>         | <b>2,976,706</b>         |
| <b>Total del pasivo y capital contable</b>                     | <b><u>11,622,382</u></b> | <b><u>11,712,739</u></b> |

**(ii) Auditores externos.**

Los estados combinados del Oferente, que comprenden los estados combinados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, así como los estados combinados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015, 2014 y 2013, incluyendo las notas a los mismos, fueron auditados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., los auditores externos del Oferente desde 2012. Durante los últimos tres años los auditores externos no han emitido ninguna opinión con salvedades, ni se han abstenido de emitir alguna opinión con respecto a los estados financieros combinados anuales del Oferente.

**f) Consejo de Administración.**

El Consejo de Administración del Oferente está integrado por los siguientes 11 miembros:

| <u>Nombre</u>                              | <u>Cargo</u>            | <u>Edad</u> |
|--|-------------------------|-------------|
| Eduardo Bross Tatz .....                   | Presidente del Consejo  | 72          |
| Elliott Mark Bross Umann.....              | Consejero               | 45          |
| Benjamín Asher Bross Umann .....           | Consejero               | 39          |
| Sebastián Agustín Villa .....              | Consejero               | 41          |
| César Pérez Barnes.....                    | Consejero               | 46          |
| Marcos Alfredo Mulcahy .....               | Consejero               | 39          |
| Diego Acevedo Rehbein.....                 | Consejero               | 39          |
| Epifanio López Martínez.....               | Consejero               | 32          |
| Rafael Gómez Eng.....                      | Consejero independiente | 62          |
| Luis Héctor Rodríguez Navarro Oliver ..... | Consejero independiente | 45          |
| Joseph Woldenberg .....                    | Consejero independiente | 49          |

A continuación se indican los cargos que ocupan los miembros del Consejo de Administración del Oferente en otros Consejos de Administración y/o en la administración de otras sociedades:

*Eduardo Bross Tatz* es el fundador del Oferente en 1975, el Arquitecto Eduardo Bross funge actualmente como Presidente del Consejo de Administración del Oferente. Es arquitecto por la Universidad de Guadalajara y cuenta con una Maestría en Urbanismo por la Universidad de Washington (*University of Washington*). Adicionalmente, fungió como Director de Planeación de la Ciudad de Guadalajara entre 1980 y 1984. Es también Socio Fundador del Colegio de Arquitectos de Jalisco y miembro del Colegio Nacional de Arquitectos. Actualmente, no colabora como consejero en otras empresas.

*Elliott Mark Bross Umann* es el Director General del Oferente, se integró desde 1998 como Director de Desarrollo. Elliott, cuenta con una Licenciatura en Ciencias Políticas por la Universidad Tufts (*Tufts University*) y una Maestría en Finanzas por la Leonard N. Stern School of Business de la Universidad de Nueva York (*New York University*), donde se recibió con honores. Actualmente, no colabora como consejero en otras empresas.

*Benjamín Asher Bross Umann* es el Director de Desarrollo del Oferente y es responsable de liderar el desarrollo de nuevos proyectos comerciales para el Oferente. Benjamín cuenta con una Licenciatura en Arquitectura por la Universidad de Berkeley, una Maestría en Arquitectura por la Universidad de Harvard y una Maestría en Desarrollo Urbano también por la Universidad de Berkeley. Actualmente, no colabora como consejero en otras empresas.

*Sebastián Agustín Villa* es Socio en Southern Cross Group en donde forma parte del Comité Ejecutivo y de Inversión de la firma y es miembro del Consejo de HotelDO, MMCinemas, Planigrupo, Javer, MorePharma, y de Port of Barranquilla. El señor Villa es Economista por la Universidad de San Andrés, en Buenos Aires, y tiene un MBA por la Universidad de Columbia. *Cesar Pérez Barnés* es Socio y Director de la oficina en México de Southern Cross Group. El señor Pérez Barnés tiene un MBA por parte de la Escuela de Administración y Dirección de Empresas Sloan del MIT y un M.S. en Ingeniería en Sistemas también del MIT. Cuenta con una Ingeniería Química por parte de la Universidad Nacional Autónoma de México. Actualmente, es miembro del Consejo de Grupo Expansión, Planigrupo, y Javer, y lo fue de More Pharma Corporation. También es miembro del consejo de AMEXCAP, miembro del órgano consultivo de Endeavor México, y miembro del Capítulo de la Ciudad de México de YPO.

*Cesar Pérez Barnés* es Socio y Director de la oficina en México de Southern Cross Group. Previo a unirse a Southern Cross Group en 2007, el señor Pérez Barnés era Director de Advent International en su oficina de la Ciudad de México. Antes de ello fue Director de Bozz Allen en el área de Energía de la firma. El señor Pérez Barnes comenzó su carrera en McKinsey & Co trabajando en las oficinas de la Ciudad de México, Sao Paulo y Madrid. En 2002 fue el fundador y Director General de Endeavor México, una ONG internacional que promueve el emprendurismo en los mercados emergentes. El señor Pérez Barnés tiene un MBA por parte de la Escuela de

Administración y Dirección de Empresas Sloan del MIT y un M.S. en Ingeniería en Sistemas también del MIT. Cuenta con una Ingeniería Química por parte de la Universidad Nacional Autónoma de México. Actualmente, es miembro del Consejo de Grupo Expansión, Planigrupo, y Javer, y lo fue de More Pharma Corporation. También es miembro del consejo de AMEXCAP, miembro del órgano consultivo de Endeavor México, y miembro del Capítulo de la Ciudad de México de YPO.

*Marcos Alfredo Mulcahy* es Socio de Southern Cross Group, una de las firmas de capital privado líderes y más antiguas en Latinoamérica, con más de EUA\$2.8 billones de capital obtenido. Actualmente es miembro del Consejo de tres compañías del portafolio de Southern Cross: Javer, una constructora; Planigrupo y Grupo Expansión, una editorial impresa y digital. El señor Mulcahy tiene un título en Economía de la Universidad Católica Argentina.

*Diego Acevedo Rehbein* es Socio de Southern Cross Group, una de las firmas de capital privado líderes y más antiguas en Latinoamérica, con más de EUA\$2.8 billones de capital obtenido. El señor Acevedo se unió a Southern Cross en 2010 y es miembro del Comité de Inversión de Southern Cross. Él dirige la oficina de Southern Cross en Colombia y actualmente es miembro de los Consejos de Administración de Planigrupo, Estrella, una compañía latinoamericana de servicios de exploración y producción, y SPRB un puerto multipropósitos en Barranquilla, Colombia. El señor Acevedo se graduó como Ingeniero Industrial de la Universidad de los Andes en Colombia y tiene un MBA de la Universidad de Stanford.

*Epifanio López Martínez* es Vicepresidente en Southern Cross Group. Es miembro del consejo de Grupo Expansión, una de las editoriales impresas y digitales líderes en México. Obtuvo un MBA de la Escuela de Postgrado de Negocios de Stanford y tiene el título de Ingeniería Industrial por la Universidad Anáhuac.

*Rafael Gómez Eng* es el Socio Director de Growth & Profit Consulting. Antes de su retiro como Socio, el señor Gómez Eng trabajó en KPMG por 35 años en varios ámbitos, incluyendo Director de la Región Noreste, Director Nacional de Marketing y Miembro del Comité Ejecutivo. Funge como Director de varias compañías privadas. El señor Gómez Eng tiene un título en Contabilidad por la Universidad de Guadalajara y diplomados del Programa de Negocios IPADE AD2 y el Programa de Wharton KPMG de Negocios Internacionales.

*Luis Héctor Rodríguez-Navarro Oliver* es actualmente CFO para Mattel Latinoamérica, la compañía líder en diseño y distribución de juguetes en el mundo y miembro de varios Consejos de Administración en compañías privadas. El Sr. Rodríguez-Navarro tiene una maestría en Ingeniería Industrial por la Universidad Politécnica de Madrid, es diplomado en Ciencias Económicas por la UNED y tiene una maestría en Administración de Empresas (MBA) por la Universidad de Harvard.

*Joseph Woldenberg* es Vicepresidente del Consejo de Administración y Presidente Ejecutivo de Tubacero, compañía en la que trabaja desde hace 25 años. Antes de ingresar a Tubacero era Vicepresidente de Aceros Generales. El señor Woldenberg se graduó de la Escuela de Negocios del ITESM, en donde obtuvo su título en Administración de Empresas y formó parte de la primera generación del Programa Entrepreneur. Ha sido y es miembro del consejo de administración de: CAINTRA, CANACERO, BANAMEX, SILICA Desarrollos, DIVANZ Capital, Horno3 Steel Museum y W INTL GROUP. También es miembro de YPO, NASPD e IPLOCA.



**g) Principales Funcionarios.**

La siguiente tabla muestra los nombres, edad, cargos y años de servicio de los directivos relevantes del Oferente.

| <b>Nombre</b>              | <b>Edad</b> | <b>Cargo</b>   | <b>Años de servicio en el Oferente</b> |
|----------------------------|-------------|--|--|
| Elliott Mark Bross Umann   | 45          | Director General   | 18                                     |
| Benjamín Asher Bross Umann | 39          | Director de Desarrollo   | 15                                     |
| Carlos Fainsod Leff        | 36          | Director de Finanzas y Director de Inversiones                   | 3                                      |
| Diego Covarrubias Patiño   | 37          | Director Jurídico y<br>Director de Relaciones con Inversionistas | 6                                      |
| Karime Garza Serna         | 40          | Directora de Operaciones   | 10                                     |
| Carla Rangel Giacosa       | 38          | Directora de Construcción  | 9                                      |

**h) Accionistas Principales.**

Los Accionistas Principales del Oferente son los Fideicomisos Bross, Glider Desarrollos, S.A. de C.V., EDBR, S.A. de C.V., EBUM, S.A. de C.V. y BBRU, S.A. de C.V.

**i) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.**

El Oferente está involucrado en ciertas demandas y procedimientos legales dentro del curso normal de su negocio. En virtud de la dificultad de estimar el resultado de los litigios, el Oferente no puede asegurar que la sentencia de cualquiera de los juicios en los que está involucrado vaya a ser favorable para el Oferente o, en caso contrario, cuáles serán las eventuales pérdidas, multas o sanciones que le sean impuestas. El resultado de cualquier litigio podría afectar en forma significativa los resultados de operación del Oferente en un periodo determinado, dependiendo, entre otros factores, del monto de la sanción que le sea impuesta y sus ingresos en el periodo respectivo. No obstante lo anterior, el Oferente no considera que las demandas y procedimientos legales en los que está involucrado dentro del curso normal de su negocio, se considere un proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, o pudiere representar un costo o beneficio de al menos el 10.0% de sus activos.

A esta fecha el Oferente no ha iniciado acciones judiciales en contra de la aplicación de leyes fiscales, sin embargo, podría hacerlo en el futuro, en cuyo caso tendría que crear las reservas adecuadas para cubrir una sentencia adversa.

A la fecha del presente Folleto Informativo, el Oferente no se encuentra en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni ha sido declarado en concurso mercantil.

**4. Relación entre el Oferente y la Emisora.**

Planigrupo Management, una subsidiaria del Oferente, es fideicomitente y administrador del Fondo de CKDs en el cual la Emisora actúa como fiduciario. El Fondo de CKDs es dueño del Portafolio del Fondo de CKDs.

En virtud de lo anterior, Planigrupo Management, como administrador del Fondo de CKDs, y la Emisora, en su carácter de fiduciario del mismo, han celebrado un contrato de administración a efecto de que Planigrupo Administrador lleve a cabo y cumpla con todas las obligaciones que en su carácter de administrador le corresponden bajo el Fondo de CKDs. Para mayor información, véase la sección “*Relación entre el Oferente y la Emisora – Contratos y Acuerdos – b) Extracto del Contrato de Administración*” del presente Folleto Informativo.

A continuación se presenta una descripción de los principales términos y condiciones de los contratos que forman parte del Fondo de CKDs:

Los términos con mayúscula inicial que se utilizan a continuación tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en el Anexo C del presente Folleto Informativo.



## Contratos y Acuerdos

### a) Extracto del Contrato de Fideicomiso

**1.1 Fines del Fideicomiso.** Los fines del Contrato de 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 el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (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 le instruya al Fiduciario por escrito, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión cuando así lo requiera el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Coinversión, que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el presente párrafo.

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 y oferta pública de los Certificados Bursátiles; (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 el registro 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 el Co-Inversionista Walton y con el Fideicomitente 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, en caso de ser necesario, sustituir el Título de los Certificados Bursátiles; (i) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso; (j) llevar a cabo la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso; (k) 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 con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada 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; (l) 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 de Inversión, y con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada 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; (m) pagar, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, todas las obligaciones a su cargo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y los Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa más no limitativa, hacer Distribuciones a los Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, pagar los Gastos de Emisión, pagar los Gastos de Mantenimiento, pagar los Gastos de Inversión y pagar la Comisión por Administración, en cada caso, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (n) 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; (ñ) 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; (o) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en Inversiones Permitidas; (p) 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; (q) 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; (r) 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 y Alejandro Moreno Reyes, para ser ejercido conjunta o separadamente un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo 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 Secretaria de Hacienda y Crédito Público; (s) de conformidad con las instrucciones del Administrador, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y las personas físicas designadas por éste, para ser ejercido conjunta o separadamente un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo 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 Secretaria de Hacienda y Crédito Público; (t) llevar a cabo, a través del Administrador, todos los actos y gestiones que resulten necesarios o convenientes para que cada Vehículo de Inversión cumpla con los requisitos establecidos en los artículos 223 y 224 de la LISR; (u) conforme a las instrucciones del Comité Técnico, celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, con la comparecencia del Representante Común; (v) 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 (con la aprobación previa del Comité de Inversión) le instruya de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración; (w) 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 el Co-Inversionista Walton, en términos sustancialmente similares a los del Contrato de Co-Inversión; (x) 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; (y) 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, según se requiera conforme al inciso (g)(vi) de la Cláusula 4.1 del 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; (z) llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con las disposiciones de la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso; (aa) 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, y con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada 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; y (bb) 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.

**1.2. Certificados Bursátiles.** Los Certificados Bursátiles serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con los montos, términos y condiciones autorizados por la CNBV y la BMV. Los Certificados Bursátiles serán emitidos en

un título global que será depositado en el Indeval. Los Certificados Bursátiles deberán ser registrados en el RNV y listados en la BMV y se ofrecerán públicamente en México. Las normas que rigen a las Asambleas de Tenedores se deberán establecer en el Título, cumpliendo en todo caso con el Artículo 64 de la LMV. Cualquier Distribución a los Tenedores deberá ser hecha por el Fiduciario a través de y en las oficinas del Indeval. Adicionalmente, los Certificados Bursátiles se registrarán por lo siguiente:

(a) **Tenedores.** Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados Bursátiles, convienen y acuerdan estar sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en los Certificados Bursátiles, incluyendo lo dispuesto por la Cláusula 19.6 del Contrato de Fideicomiso respecto a la sumisión a jurisdicción y derecho aplicable.

(b) **Términos y Condiciones.** De conformidad con los términos específicos de los Certificados Bursátiles que se establecerán en el Título, los Certificados Bursátiles tendrán las siguientes características:

(i) **Autorizaciones:** Antes de que los Certificados Bursátiles sean emitidos y colocados, el Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones de las Autoridades Gubernamentales que resulten necesarias, así como la autorización de la BMV.

(ii) **Denominación:** Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos.

(iii) **Serie:** Única.

(iv) **Valor Nominal:** El valor nominal de los Certificados Bursátiles será de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.) cada uno.

(v) **Certificados No Amortizables:** Los Certificados Bursátiles serán no amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar el valor nominal de los mismos a los Tenedores en ningún tiempo. Al iniciarse la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso llevará a cabo la adjudicación y venta del Patrimonio del Fideicomiso y distribuirá el producto neto obtenido de la misma a los Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

(vi) **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.

(vii) **Depositario:** Indeval.

(viii) **Legislación Aplicable:** Los Certificados Bursátiles se registrarán e interpretarán de conformidad con la legislación aplicable en México.

(c) **Aceptación de Riesgos.** Cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados Bursátiles cuando el Fiduciario lleve a cabo la colocación de los mismos, deberá entregar al Fiduciario y al Administrador, directamente o a través de la casa de bolsa o institución de banca múltiple en la cual dicha Persona mantenga la cuenta de intermediación o inversión respectiva, un original firmado de la manifestación de conocimiento de los Certificados Bursátiles en términos del Anexo W de la Circular Única.

(d) **Colocación.** El Fiduciario se obliga a celebrar con el Intermediario Colocador y el Fideicomitente el Contrato de Colocación en los términos y condiciones que le instruya el Administrador.

### 1.3. Asamblea de Tenedores de los Certificados.

(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, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(ii) Los Tenedores se reunirán en Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio social del Representante Común y a falta o imposibilidad para ello, en el lugar que se exprese en la convocatoria respectiva.

(iii) Tanto el Administrador, como los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) 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 en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro del término de 30 (treinta) días naturales a partir de la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición del Administrador o de los Tenedores solicitantes, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores.

(iv) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán una vez, por lo menos, en cualquier periódico de amplia circulación nacional y en Emisnet, 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 que en la Asamblea de Tenedores deberán tratarse.

(v) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, 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.

(vi) 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 una Asamblea de Tenedores.

(vii) Para concurrir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán depositar las constancias de depósito que expida el Indeval, y el listado que al efecto expida la institución correspondiente respecto de los Certificados Bursátiles de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria por lo menos 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. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los concurrentes y por los escrutadores. Las actas y demás datos y documentos que se refieran a la actuación de las Asambleas de Tenedores serán conservados por el Representante Común y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

(ix) La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores.

(x) 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 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.

(xi) El Administrador, el Co-Inversionista Walton, 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 no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores.

(b) Aprobación de Inversiones. La Asamblea de Tenedores deberá reunirse para, en su caso, aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse cuando éstas representen el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concentre la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola.

(c) Convenios de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador por los Tenedores que los celebren dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través de la BMV y Emisnet, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual. En dichos convenios se podrá estipular 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.

(d) Aprobación de Cambio de Sector Inmobiliario. Cualquier modificación significativa a los Lineamientos de Inversión que altere la estrategia general del Fideicomiso de invertir principalmente en Centros Comerciales en México deberá ser aprobada en una Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 90% (noventa por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación

(e) Remoción del Administrador y/o del Prestador de Servicios con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá remover y remplazar al Administrador y/o al Prestador de Servicios en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador y/o un Evento de Remoción del Prestador de Servicios, respectivamente, de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso.

(f) 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 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 16.2 del Contrato de Fideicomiso.

(g) Facultades Adicionales de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(i) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para dichos efectos, la Asamblea de Tenedores deberá cumplir con los quórums establecidos en el artículo 220 de la LGTOC;

(ii) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4 del Contrato de Fideicomiso;

(iii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier extensión propuesta por el Administrador a la Fecha de Terminación Programada (con la aprobación previa del Comité de Inversión),

(iv) discutir y en su caso, aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso (con la aprobación previa del Comité de Inversión) en el supuesto de que haya concluido el Periodo de Inversión y que todas las Inversiones hayan sido objeto de una Desinversión, o hayan sido declaradas como pérdida por la Asamblea de Tenedores, mediante resolución adoptada por los Tenedores que representen la mayoría de los Certificados Bursátiles en circulación, 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;

(v) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con los Lineamientos de Inversión (una vez que dicha Inversión haya sido aprobada por el Comité de Inversión);

(vi) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión (una vez que dicha modificación haya sido aprobada por el Comité de Inversión); en el entendido, que si dichas modificaciones alteran la estrategia general del Fideicomiso de invertir principalmente en Centros Comerciales en México, dichas modificaciones requerirán la aprobación de por lo menos por el 90% (noventa por ciento) de los votos presentes en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada;

(vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier financiamiento conforme a lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso que exceda los Límites de Apalancamiento aplicables (una vez que dicho financiamiento haya sido aprobado por el Comité de Inversión);

(viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación a las políticas de apalancamiento del Fideicomiso contenidas en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso (una vez que dicha modificación haya sido aprobada por el Comité de Inversión);

(ix) discutir y, en su caso, aprobar una extensión o la terminación anticipada del Periodo de Inversión conforme a la Cláusula 6.6(a) del Contrato de Fideicomiso;

(x) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Administración;

(xi) discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición de inmuebles de partes relacionadas conforme a lo establecido en la Cláusula 6.11 del Contrato de Fideicomiso;

(xii) discutir y, en su caso, aprobar operaciones con personas relacionadas respecto de los Vehículos de Inversión, del Fideicomitente, del Administrador y del Co-Inversionista Walton, o bien que representen un conflicto de interés, siempre que las mismas hayan sido previamente aprobadas por el Comité de Inversión y el Comité Técnico; en el entendido, que la aprobación de la Asamblea de Tenedores no será requerida respecto de (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 fondo paralelo y/o Co-Inversionistas Terceros en los términos de la Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso, y (3) Inversiones realizadas por el Fideicomiso en un Vehículo de Inversión de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso; y

(xiii) cualesquiera otras facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso.

(h) Quórum de Instalación y Votación. 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 deberán estar representados en la misma cuando menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. 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, las resoluciones de la Asamblea de Tenedores deberán ser adoptadas por el voto favorable de cuando menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación.

**1.4. El 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.

Los Fideicomitentes, el Administrador y el Representante Común convienen 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 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 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, y (6) cualquier hecho, acto y omisión de los Fideicomitentes, del Administrador, del Comité de Inversión, del Representante Común o de terceros, los cuales impidan o dificulten el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, salvo que exista dolo, mala fe y/o negligencia por parte del Fiduciario.

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.

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.

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 del Administrador y del Co-Inversionista Walton y dicho fiduciario sustituto haya aceptado dicho nombramiento por escrito.

**1.5. Contrato de Administración.** El Administrador deberá celebrar con el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, 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 Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

(a) Funcionarios Clave del Administrador. Durante el Período de Inversión, siempre y cuando el Administrador no haya sido removido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, el Administrador hará que los Funcionarios Clave del Administrador dediquen sustancialmente todo su tiempo laborable 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. Una vez finalizado el Período de Inversión, el Administrador deberá dedicarse, y hará que los Funcionarios Clave del Administrador se dediquen, a administrar las Inversiones, Desinversiones y demás actividades del Fideicomiso

durante el tiempo que el Administrador considere razonablemente necesario. Sujeto a las excepciones siguientes, los Funcionarios Clave del Administrador 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 Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones que este realice.

(b) No obstante lo establecido en el párrafo anterior, los Funcionarios Clave del Administrador podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (i) administrar inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por Planigrupo o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso, (ii) administrar, y participar, en asuntos de Planigrupo 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, (iii) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (iv) actividades docentes o altruistas.

(c) El Administrador estará obligado a informar al Fiduciario, al Representante Común, al Co-Inversionista Walton y a los Tenedores cuando alguno de los Funcionarios Clave del Administrador incumpla con sus obligaciones conforme a la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso o deje de dedicar sustancialmente todo su tiempo laborable a las actividades relacionadas con el Fideicomiso a las que se refiere el inciso (a) anterior (sujeto, en cada caso, a las excepciones establecidas en el párrafo anterior).

(d) Cada vez que un Funcionario Clave del Administrador sea removido o se separe de su cargo, el Administrador propondrá un sustituto, dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que surta efectos la remoción, a los Miembros Independientes y a los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores. Dichos Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán un plazo de 20 (veinte) 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 el sustituto como nuevo Funcionario Clave del Administrador electo. En el caso que se rechace una propuesta, el Administrador podrá proponer a sustitutos en 2 (dos) ocasiones adicionales; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas los mencionados Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán periodos de 20 (veinte) 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) En caso de que, en cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Administración, se presente un cambio de Control respecto del Administrador, de sus socios o de una controladora de éste, el Administrador y/o la entidad que haya sufrido el cambio de Control deberá mantener durante la vigencia del Contrato de Administración en posiciones directivas a cualesquiera dos de las siguientes tres personas: Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamin Asher Bross Umann, con facultades suficientes para conducirse como Funcionarios Clave del Administrador o de la empresa que haya sufrido el cambio de Control en los términos del Contrato de Fideicomiso, los cuales deberán ser designados y mantenidos en todo caso como Funcionarios Clave del Administrador conforme a la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

(f) El Administrador se sujetará, y hará que los Funcionarios Clave del Administrador se sujeten, a la obligación de exclusividad contemplada en la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso en los términos ahí establecidos.

(g) Ningún Funcionario Clave del Administrador 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 del Administrador.

Funcionarios Clave Walton. (a) Durante el Período de Inversión y siempre y cuando el Prestador de Servicios no haya sido removido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Prestación de Servicios, el Fondo Mexicano Walton deberá mantener a Jorge Sandor Valner Watstein, Federico Martin del Campo Flores y Diego Gutierrez Aguayo como funcionarios clave (los "Funcionarios Clave Walton"), los cuales deberán dedicar sustancialmente todo su tiempo laborable a los negocios del Fondo Mexicano Walton y sus subsidiarias y Afiliadas; en el entendido, que los Funcionarios Clave Walton podrán simultáneamente dedicar tiempo a otras labores como (i) conducir y administrar sus actividades de inversión personales o familiares, y (ii) actividades



docentes o altruistas. El Prestador de Servicios estará obligado a informar al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores cuando alguno de los Funcionarios Clave Walton incumpla con sus obligaciones conforme a la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso o deje de dedicar sustancialmente todo su tiempo laborable al Fondo Mexicano Walton y sus subsidiarias y Afiliadas conforme a lo establecido en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso (sujeto, en cada caso, a las excepciones establecidas en la misma).

(b) En caso de que, en cualquier momento, dos o más de los Funcionarios Clave Walton incumplan con su obligación de dedicar sustancialmente todo su tiempo laborable a los negocios del Fondo Mexicano Walton y sus subsidiarias y Afiliadas (un "Evento de Funcionarios Clave Walton"), el Prestador de Servicios, dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a que surta efectos la remoción, propondrá un sustituto para cada uno de dichos Funcionarios Clave Walton a los Miembros Independientes y a los miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores. Dichos Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán un plazo de 20 (veinte) Días Hábiles contados a partir de que el Prestador de Servicios 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 respectivos como nuevos Funcionarios Clave Walton. En el caso que se rechace una propuesta, el Prestador de Servicios podrá proponer a sustitutos en 2 (dos) ocasiones adicionales; en el entendido, que respecto de cada una de dichas propuestas los mencionados Miembros Independientes y miembros del Comité Técnico designados por los Tenedores tendrán periodos de 20 (veinte) 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.

(c) En caso de que ocurra y continúe un Evento de Funcionarios Clave Walton y el Prestador de Servicios no logre sustituir conforme al párrafo anterior al menos a uno de los Funcionarios Clave Walton que hayan incumplido con sus obligaciones conforme a la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá convocar de inmediato a una Asamblea de Tenedores para que tome cualesquiera de las siguientes determinaciones; en el entendido, que las siguientes opciones serán el único recurso disponible en favor del Fiduciario y los Tenedores en caso de que ocurra y continúe un Evento de Funcionarios Clave Walton:

(i) la Asamblea de Tenedores podrá determinar la terminación anticipada del Periodo de Inversión;

(ii) la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Administrador para que dé por terminado el Contrato de Prestación de Servicios con el Prestador de Servicios, en cuyo caso el Prestador de Servicios perderá el derecho a recibir del Administrador la contraprestación pactada en la Cláusula Tercera de dicho Contrato de Prestación de Servicios, excepto por cantidades vencidas y pagaderas al Prestador de Servicios bajo el Contrato de Prestación de Servicios a dicha fecha; en el entendido, que en dicho caso (1) el Co-Inversionista Walton mantendrá su derecho a recibir Distribuciones por Desempeño en los términos establecidos en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, y (2) el Co-Inversionista Walton mantendrá su participación en los Vehículos de Inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y, por lo tanto, su derecho a nombrar miembros al Comité de Inversión; y

(iii) en caso de que así lo determine la Asamblea de Tenedores, la Asamblea de Tenedores podrá instruir al Fiduciario para que celebre un contrato de prestación de servicios con un tercero para que realice las funciones del Prestador de Servicios conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión; en el entendido, que cualquier cantidad pagadera a dicho tercero no será a cargo del Co-Inversionista Walton.

(d) Ningún Funcionario Clave de Walton 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 de Walton.

(e) Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton, Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V., 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.

(f) Hasta donde es del conocimiento de los Funcionarios Clave Walton, Walton Street Capital Mexico, 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.

## **1.6. Comité de Inversión.**

Para un análisis detallado de las funciones, facultades y características del Comité de Inversión favor de remitirse al apartado

**1.7. 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 Centros Comerciales en México, incluyendo inversiones en terrenos para su futuro desarrollo, así como inversiones para adquirir el derecho a percibir ingresos proveniente del arrendamiento de Centros Comerciales en México.

**1.8. 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 anterior a través de la tenencia de derechos fideicomisarios de, o el otorgamiento de créditos o financiamientos a, Vehículos de Inversión, o a través de la adquisición de certificados bursátiles, certificados de participación o cualquier otro valor emitido por los Vehículos de Inversión; en el entendido, que dichos Vehículos de Inversión deberán invertir directamente en los inmuebles; y en el entendido, además, que el Fiduciario podrá realizar dos o más Inversiones en Centros Comerciales a través de un solo Vehículo de Inversión, 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 constituir dicho Vehículo de Inversión

**1.9. 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, 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.

**1.10. Regulación de los Vehículos de Inversión.** Las siguientes disposiciones serán aplicables a cada uno de los Vehículos de Inversión:

(a) **Comité de Inversión del Vehículo de Inversión.** Cada Vehículo de Inversión contará con un comité de inversión, cuyos miembros serán nombrados por el Co-Inversionista Walton y el Fideicomitente, en una proporción de 50% 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. En caso de que, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente y/o el Co-Inversionista Walton dejen de mantener su respectiva co-inversión en dicho Vehículo de Inversión, los miembros del comité de inversión de dicho Vehículo de Inversión que hayan sido nombrados por el Fideicomitente y/o el Co-Inversionista Walton, 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 del Co-Inversionista Walton y de los Fideicomitentes tendrá derecho a nombrar a 2 (dos) miembros del comité técnico de un 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 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 nombrados por los Fideicomitentes y el Administrador y nombrar nuevos miembros de dicho comité técnico, y (ii) ocurra un Evento de Remoción del Prestador de Servicios, 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 nombrados por el Co-Inversionista Walton y nombrar nuevos miembros

de dicho comité técnico. Todas las decisiones del comité técnico 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.

#### **1.11. Condiciones de Inversión.**

(a) Periodo de Inversión. El periodo de inversión del Fideicomiso será de 3 (tres) años contados a partir de la Fecha de Emisión; 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 Monto Destinado a Inversión haya sido completamente invertido o comprometido a una Inversión, Inversión de Seguimiento o Reinversión; o (ii) se haya determinado la remoción del Administrador de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso; o (iii) haya ocurrido y continúe un Evento de Funcionarios Clave Walton conforme a lo establecido en 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 Destinado a Inversiones. No obstante lo anterior, el Fideicomiso podrá incurrir en Gastos Continuos después de que el Periodo de Inversión haya concluido conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso.

**1.12. 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. Asimismo, en caso de que el Fiduciario realice Inversiones a través del otorgamiento de préstamos al Vehículo de Inversión respectivo conforme a los términos de la Cláusula 6.8 del Contrato de Fideicomiso, el Co-Inversionista Walton y el Administrador deberán documentar su participación en dicho Vehículo de Inversión conforme a su respectivo Compromiso del Co-Inversionista Walton o Compromiso del Fideicomitente, según corresponda, en los mismos términos que el préstamo otorgado por el Fideicomiso salvo que existan causas justificadas que ameriten lo contrario, en cuyo caso cualquier diferencia deberá de ser aprobada 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.

**1.13. Adquisiciones de Terceros**. En caso de que el Fiduciario fuere a realizar Inversiones a través de adquisiciones de inmuebles de terceros no relacionados con el Administrador o cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, el precio por dichas adquisiciones 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 correspondiente y aprobado por el Comité de Inversión.

**1.14. Adquisiciones de Partes Relacionadas**. El Administrador o el Co-Inversionista Walton 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. 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 Contrato de Fideicomiso (o derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles) requerirá de la aprobación del Comité Técnico; en el entendido, que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto del punto en la sesión del Comité Técnico que apruebe dicha adquisición.

(b) Precio de Compra. (i) En caso de que la oferta sea para la compra de derechos fideicomisarios del vehículo que sea propietario de dichos inmuebles, 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; 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; 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 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

#### 1.15. Exclusividad.

(a) Exclusividad de Planigrupo. 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 y hasta lo que suceda primero entre (i) la fecha de terminación del Periodo de Inversión, y (ii) la fecha en que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 100% (cien por ciento) del Monto Destinado a Inversiones, y esto sea confirmado por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto, ni el Administrador ni cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas (incluyendo a Constructora Planigrupo, S.A. de C.V.) podrán invertir en, desarrollar, construir o administrar, directamente o a través de un vehículo de inversión distinto al Fideicomiso, Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio en México que cumplan con los Lineamientos de Inversión; en el entendido, que el Administrador, directamente o a través de sus subsidiarias o Afiliadas, podrá prestar servicios de administración a Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio en México siempre y cuando dichos Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio no compitan con los Centros Comerciales de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso. Se entenderá que un Centro Anclado por Tiendas de Autoservicio compite con los un Centro Comercial del Fideicomiso cuando se encuentren a una distancia del otro igual o menor a 3 (tres) kilómetros o ambos se encuentren ubicados dentro de un mismo Municipio con una población menor a 50,000 (cincuenta mil) habitantes. La obligación de exclusividad contenida en el presente inciso (a) 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 el Co-Inversionista Walton), (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 adquiridos por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas 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; (3) inmuebles que sean propiedad de, se encuentren en proceso de desarrollo por, o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; y (4) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Administrador o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(b) Exclusividad de Walton. 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, conforme al Contrato de Co-Inversión ni el Co-Inversionista Walton, ni cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias, podrán (i) realizar aquellas Inversiones que hayan sido rechazadas en el Comité de Inversión por los miembros de dicho Comité de Inversión designados por el Co-Inversionista Walton; 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, el Co-Inversionista Walton y cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias podrá llevar a cabo dicha

Inversión por su cuenta, (ii) invertir en Centros Comerciales que compitan con los Centros Comerciales de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso; en el entendido, que se entenderá que un Centro Comercial compite con un Centro Comercial del Fideicomiso cuando se encuentren a una distancia del otro igual o menor a 3 (tres) kilómetros o ambos se encuentren ubicados en un Municipio con una población menor a 50,000 (cincuenta mil) habitantes, y (iii) invertir en Centros Comerciales respecto de los cuales no exista un compromiso para ser desarrollados por un tercero distinto de Planigrupo. Adicionalmente, conforme al Contrato de Co-Inversión, el Co-Inversionista Walton se obliga a someter cualquier oportunidad de una Inversión que cumpla con los Lineamientos de Inversión a la consideración 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 Planigrupo. 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 Planigrupo), (y) el Comité Técnico, o (z) la Asamblea de Tenedores, en su caso; (2) inmuebles que sean adquiridos por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas 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; (3) inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso; y (4) expansiones a inmuebles que sean propiedad de o sean administrados por el Co-Inversionista Walton o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas con anterioridad a la fecha del Contrato de Fideicomiso.

(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.

**1.16. Reinversiones: Pago de la Cuenta de Distribuciones.** 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 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no 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 10% (diez por ciento) de los Recursos Derivados de la Emisión para realizar Reinversiones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Reinversiones Sin Restricción y Pagos de Gastos. 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, el Co-Inversionista Walton o el Fideicomitente, 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 Centro Comercial; 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.

(c) Pagos de la Cuenta de Distribuciones. No obstante lo establecido en los incisos (a) y (b) anteriores, el Administrador podrá, con la aprobación previa del Comité de Inversión, instruir al Fiduciario para que utilice los recursos depositados en la Cuenta de Distribuciones así como los intereses que se hubieren generado por las

Inversiones Permitidas que lleve a cabo el Fiduciario para (i) pagar los Gastos de Mantenimiento del Fideicomiso, (ii) constituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento, (iii) pagar la Comisión por Administración, y (iv) constituir una reserva para el pago de la Comisión por Administración, según lo instruya el Comité de Inversión.

#### **I.17. Inversiones Paralelas.**

(a) Vehículos Paralelos. Durante el Periodo de Inversión, el Co-Inversionista Walton, cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, cualquier subsidiaria o Afiliada de Walton Street Capital, LLC, o cualquier subsidiaria o Afiliada de Planigrupo, podrán constituir, levantar o participar en uno o más vehículos o fondos de inversión (cada uno, un “Vehículo Paralelo”) cuya finalidad incluya invertir conjuntamente con el Fideicomiso en los Vehículos de Inversión. Cada Vehículo Paralelo será administrado por el Co-Inversionista Walton, cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, cualquier subsidiaria o Afiliada de Walton Street Capital, LLC, o cualquier subsidiaria o Afiliada de Planigrupo, 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto;

(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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no 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) el Co-Inversionista Walton o Planigrupo, 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no 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, a su entera discreción y con la aprobación previa del Comité de Inversión, otorgar a cualquier Persona que no sea subsidiaria o Afiliada del Administrador o del Co-Inversionista Walton (cada uno, un “Co-Inversionista Tercero”), una oportunidad de co-invertir, directa o indirectamente, con el Fideicomiso en las oportunidades de Inversiones que se le presenten, siempre y cuando dicha Persona sea aprobada 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 cualquier caso, el porcentaje de las inversiones que deberá llevar a cabo cualquier Co-Inversionista Tercero en los Vehículos de Inversión deberá ser determinado previamente 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. Para dichos efectos, 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, el Co-Inversionista Walton y el Fiduciario de un contrato de co-inversión, en los términos que en su caso sean aprobados previamente por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no hayan tenido derecho de voto respecto de dicho punto, 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 que haya sido aprobado por el Comité Técnico en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no hayan tenido derecho de voto respecto de dicho punto;

(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 este caso, 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) apruebe 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 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 similares a las establecidas en el presente Contrato.

(c) 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, así como en el pago de las indemnizaciones que en su caso deba pagar el Fideicomiso en relación con dichas Inversiones.

(d) 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 este caso, 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) apruebe lo contrario por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia.

(e) Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en el Contrato de Fideicomiso, la obligación de que el Fiduciario, el Co-Inversionista Walton y el Fideicomitente 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.

**1.18. Solicitudes de Desembolso.** Con por lo menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se requiera hacer un Desembolso Requerido, el Administrador entregará al Fiduciario (con copia para el Representante Común), una solicitud en la que se deberá especificar (a) la fecha en la que se deberá hacer dicho Desembolso Requerido; (b) el monto total de dicho Desembolso Requerido; y (c) la Cuenta del Fideicomiso en la que se deberá depositar el Monto Total Requerido en la Fecha de Desembolso respectiva.

**1.19. Desembolsos del Fiduciario.** En la Fecha de Desembolso que se indique en una Solicitud de Desembolso, el Fiduciario deberá transferir de la Cuenta General a la Cuenta del Fideicomiso señalada en dicha Solicitud de Desembolso el Monto Total Requerido que corresponda al Fiduciario conforme a dicha Solicitud de Desembolso.

#### **1.20. Compromisos.**

**Compromiso del Co-Inversionista Walton.** El Co-Inversionista Walton acuerda mantener, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, una co-inversión con el Fideicomiso por una cantidad equivalente al monto que resulte menor entre (i) el equivalente en Pesos de EU\$28,000,000.00 (veintiocho millones de Dólares), calculados al tipo de cambio vigente publicado en el Diario Oficial de la Federación en la Fecha de Emisión, o (ii) el 20% (veinte por ciento) del Monto Destinado a Inversiones en la Fecha de Emisión, el cuál será utilizado para co-invertir con el Fiduciario y el Fideicomitente en las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso, en una proporción determinada de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.5 del Contrato de Fideicomiso. Las Inversiones en las que participe el Co-Inversionista Walton, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, mediante la aportación del Compromiso del Co-Inversionista Walton serán en términos y condiciones sustancialmente similares al Fideicomiso, salvo por lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Contrato de Co-Inversión. Asimismo, salvo por lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Contrato de Co-Inversión, el Compromiso del Co-Inversionista Walton se invertirá, directa o indirectamente, a prorrata con el Fideicomiso y el Compromiso del Fideicomitente y no tendrá un tratamiento preferente respecto de la co-inversión del Fideicomiso o del Fideicomitente. El Co-Inversionista Walton deberá mantener el Compromiso del Co-Inversionista Walton conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario y el Administrador en este acto se obligan a causar que cualesquiera pagos que realicen los Vehículos de Inversión respecto de los derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales de los mismos, o documentos de crédito relacionados con la co-inversión en dichos Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, pagos de intereses o de principal) se hagan en favor de la entidad que co-invierta el Compromiso del Co-Inversionista Walton, del Fideicomitente y del Fiduciario a prorrata con base en sus respectivos intereses en dichos Vehículos de Inversión, salvo que expresamente se prevea lo contrario en el Contrato de Co-Inversión o en el Contrato de Fideicomiso.

**Compromiso del Fideicomitente.** El Fideicomitente acuerda mantener, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, una co-inversión con el Fideicomiso por una cantidad equivalente al 5% (cinco por ciento) del Monto Total Comprometido en la Fecha de Emisión, en el entendido, que en cualquier momento durante los 6 (seis) meses siguientes a la Fecha de Emisión, el Fideicomitente podrá, a su discreción, incrementar el Compromiso del Fideicomitente Inicial hasta un 20% (veinte por ciento) del Monto Total Comprometido, mediante notificación por escrito al Comité Técnico y a la Asamblea de Tenedores, el cuál será utilizado para co-invertir, directa o indirectamente, con el Fiduciario y el Co-Inversionista Walton en las Inversiones que lleve a cabo el Fideicomiso, en una proporción determinada de conformidad con lo establecido en la Cláusula 7.5 del Contrato de Fideicomiso.

Las Inversiones en las que participe el Fideicomitente, directamente o a través de cualquiera de sus Afiliadas, mediante la aportación del Compromiso del Fideicomitente serán en términos y condiciones sustancialmente



similares al Fideicomiso, salvo por lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Contrato de Co-Inversión. Asimismo, salvo por lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y/o en el Contrato de Co-Inversión, el Compromiso del Fideicomitente se invertirá, directa o indirectamente, a prorrata con el Fideicomiso y el Compromiso del Co-Inversionista Walton y no tendrá un tratamiento preferente respecto de la co-inversión del Fideicomiso o del Co-Inversionista Walton. El Fideicomitente deberá mantener el Compromiso del Fideicomitente durante la vigencia del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario y el Administrador en este acto se obligan a causar que cualesquiera pagos que realicen los Vehículos de Inversión respecto de los derechos fideicomisarios, acciones o partes sociales de los mismos, o documentos de crédito relacionados con la co-inversión en dichos Vehículos de Inversión (incluyendo, sin limitación, pagos de intereses o de principal) se hagan en favor de la entidad que co-invierta el Compromiso del Fideicomitente, del Co-Inversionista Walton y del Fiduciario a prorrata con base en sus respectivos intereses en dichos Vehículos de Inversión, salvo que expresamente se prevea lo contrario en el Contrato de Fideicomiso.

**1.21. Solicitudes de Co-Inversión.** Con por lo menos 20 (veinte) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se requiera hacer una Inversión conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Administrador entregará al Fiduciario (con copia para el Representante Común), al Fideicomitente y al Co-Inversionista Walton una Solicitud de Inversión en la que se deberá especificar (a) la fecha en la que se realizará dicha Inversión; (b) el monto total de dicha Inversión; (c) la manera en la que se realizará dicha Inversión; y (d) el monto de dicha Inversión que deberá ser pagado por cada uno del Fideicomiso, el Fideicomitente, y el Co-Inversionista Walton. En la Fecha de Inversión, cada uno del Fideicomiso, el Fideicomitente, y el Co-Inversionista Walton deberán pagar su respectivo compromiso respecto de la Inversión correspondiente en los términos establecidos en la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso.

**1.22. Porcentajes de Participación.** Las partes del Contrato de Fideicomiso convienen que los montos que cada una de ellas deba invertir (ya sea como deuda o capital) en el porcentaje de las Inversiones que se realicen conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Co-Inversión que no sean realizadas por un Vehículo Paralelo y/o un Co-Inversionista Tercero, deberán ser equivalentes a los siguientes porcentajes: (a) el Fiduciario deberá invertir en cada Inversión un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el Monto Destinado a Inversiones entre (ii) el Monto Total Comprometido; (b) el Fideicomitente deberá invertir en cada Inversión un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el Compromiso del Fideicomitente entre (ii) el Monto Total Comprometido; y (c) el Co-Inversionista Walton deberá invertir en cada Inversión un porcentaje equivalente al resultado de dividir (i) el Compromiso del Co-Inversionista Walton entre (ii) el Monto Total Comprometido. Cualquier costo adicional en el que incurra el Fideicomitente o el Co-Inversionista Walton derivado del fondeo de su Porcentaje de Participación en cada Inversión correrá por su propia cuenta, y en ningún caso será pagado por el Fideicomiso.

**3.1.23. Gastos de Inversión y Gastos de Emisión.** Todos y cada uno de los Gastos de Inversión relacionados con una Inversión o una posible Inversión deberán ser pagados por el Fideicomitente, por el Co-Inversionista Walton y por el Fiduciario de conformidad con el Porcentaje de Participación que corresponda a cada uno de ellos; en el entendido, que en caso de que cualquiera de dichas partes pague Gastos de Inversión en exceso de su respectivo Porcentaje de Participación, dicha parte podrá exigir a las partes que hayan pagado un monto inferior a su respectivo Porcentaje de Participación el reembolso de dicho excedente. Tanto el Co-Inversionista Walton como el Fideicomitente se obligan a pagar, en partes iguales, el 5% (cinco por ciento) de los Gastos de Emisión.

**1.24. Desinversiones.** Salvo que expresamente se prevea lo contrario en el Contrato de Co-Inversión o en el Contrato de Fideicomiso, el Co-Inversionista Walton y el Fideicomitente deberán causar que las co-inversiones que estos realicen en los Vehículos de Inversión conforme a la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso se desinviertan de forma simultánea y en los mismos términos que la Desinversión respectiva que, en su caso, lleve a cabo el Fideicomiso, y que cualesquier derechos derivados de dichas co-inversiones sean ejercidos de forma coordinada con el Fideicomiso, salvo que, en cada caso, el Comité de Inversión y el Comité Técnico (en este caso, 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) apruebe que la desinversión por parte del Co-Inversionista Walton y/o del Fideicomitente se lleve a cabo en momentos distintos o que el ejercicio de derechos sea de forma distinta al Fideicomiso, en cada caso, por un motivo en materia fiscal o en cualquier otra materia y así se determine en términos de los documentos que rijan a las Inversiones respectivas.

**1.25. 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 (5)(vi) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o a través de 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.

**1.26. 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:

(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 adquisición o costo de inversión total del proyecto, según sea el caso, de dichos inmuebles.

(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 1.25 (uno punto veinticinco) 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 por ciento) (a) 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 (b) los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo los Desembolsos Requeridos), excluyendo los montos depositados en la Cuenta General y cualesquiera intereses acumulados con respecto del mismo; más (c) 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 (a) y (b) 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 Fideicomiso podrá destinar los recursos que obtenga derivados de préstamos o financiamientos recibidos por el Fideicomiso provenientes de terceros conforme a la Cláusula VI 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 una Inversión o Reinversión para los efectos del Contrato de Fideicomiso, y (ii) dichos préstamos no se considerarán como parte del Monto Total Invertido para efectos de calcular el Rendimiento Anual Compuesto.

(f) 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).

### 1.27. Prestación de Servicios por Afiliadas.

(a) Prestación de Servicios de Construcción y/o Diseño por Planigrupo. El Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas podrán (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador, siempre y cuando ésta haya sido autorizada por el Comité de Inversión) prestar servicios de construcción, y/o diseño al Fideicomiso o a cualquier Vehículo de Inversión sin requerir del consentimiento previo y por escrito del Comité Técnico, siempre y cuando (a) la prestación de dichos servicios de construcción y/o diseño sean en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "J", 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 "K" 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:

(i) el Administrador (o sus subsidiarias o Afiliadas respectivas) presentará a los miembros del Comité Técnico, a los miembros del Comité de Inversión, al Co-Inversionista Walton, 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 el Co-Inversionista Walton 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, 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 al Co-Inversionista Walton una justificación por escrito respecto de dicha diferencia;

(iv) en caso de que, después de recibir la justificación del Administrador, el Co-Inversionista Walton basado en una opinión favorable del experto contratado conforme al numeral (ii) anterior (1) acepte dicha justificación, el Co-Inversionista Walton 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, ya sea diseño y/o construcción de Centros Comerciales en México durante la última década y bajo los mismos criterios en los que se presentó el presupuesto del Administrador en cuanto a calidad y tiempo; en el entendido, que los costos derivados de la contratación de dichos terceros se considerarán Gastos de Inversión de la Inversión propuesta; y

(v) si, una vez obtenidas las cotizaciones a las que se refiere el numeral (iv) anterior, el Co-Inversionista Walton determina que la opinión del consultor respectiva no es razonablemente accesible, 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

(b) Prestación de Servicios de Administración, Operación y Comercialización por Planigrupo. El Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas podrán (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador, siempre y cuando ésta haya sido autorizada por el Comité de Inversión) prestar servicios de Administración, Operación y/o Comercialización 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, Operación y/o Comercialización sean en los términos descritos en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "L" 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 "K" 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 diferencias materiales entre la contraprestación por dichos servicios que determine dicho estudio y las cobradas por el Administrador y sus Afiliadas, la contraprestación para futuros proyectos deberá ser aprobada por el Comité de Inversión y por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; y en el entendido, además, que los costos derivados de la elaboración de dichos estudios se considerarán Gastos de Inversión de la Inversión propuesta.

(c) Otros Servicios. En adición a los servicios a los que se refieren los incisos (a) y (b) anteriores, el Administrador o sus subsidiarias y Afiliadas podrán prestar servicios al Fiduciario (previa instrucción escrita entregada al Fiduciario por el Administrador) o a cualquier Vehículo de Inversión siempre y cuando dichos servicios sean aprobados por el Comité de Inversión y, posteriormente, por el Comité Técnico en una sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

**1.28. Cuentas del Fideicomiso.** En la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir las Cuentas del Fideicomiso en Pesos y deberá mantener dichas Cuentas del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. El Administrador podrá, en su caso, instruir al Fiduciario para que abra una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o en Dólares, según se requiera. 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. Sujeto a lo establecido en la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá mantener las Cuentas del Fideicomiso en HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC o en cualquier otra institución financiera aprobada por el Administrador (con la autorización previa del Comité de Inversión). El Fiduciario deberá administrar las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

(a) Cuenta General. El Fiduciario mantendrá en la Cuenta General, inicialmente, los Recursos Derivados de la Emisión, los cuales aplicará en la Fecha de Emisión para pagar los Gastos de Emisión, y posteriormente, los Recursos Netos de la Emisión, los cuales utilizará para realizar Desembolsos Requeridos de tiempo en tiempo conforme a la Cláusula 7.2 del Contrato de Fideicomiso.

(b) Cuenta de Reservas. El Fiduciario mantendrá en la Cuenta de Reservas la Reserva para Gastos de Mantenimiento, la cual utilizará de conformidad con lo establecido en la Cláusula XI del Contrato de Fideicomiso.

(c) Cuenta de Inversiones. El Fiduciario recibirá en la Cuenta de Inversiones (i) los Desembolsos Requeridos destinados a realizar pagos relacionados con una Inversión o una Inversión de Seguimiento, o pagos de Gastos Continuos o Gastos de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (ii) los Desembolsos Requeridos destinados a pagar la Comisión por Administración de conformidad con el Contrato de Administración. Los pagos que deban realizarse con los montos depositados en la Cuenta de Inversiones se realizarán al Día Hábil siguiente a aquél en la que el Fiduciario haya recibido el Monto Total Requerido especificado en la Solicitud de Desembolso correspondiente.

(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 la instrucción correspondiente.

(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. Los montos depositados en la Cuenta de Distribuciones podrán ser (i) transferidos a la Cuenta de Reinversión conforme a la Cláusula 6.13 del Contrato de Fideicomiso, (ii) utilizados para repagar las deudas del Fideicomiso conforme a la Cláusula 8.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iii) utilizados para realizar Distribuciones a los Tenedores conforme a la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador que hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión.

### 1.29. Reserva para Gastos de Mantenimiento.

(a) Periodo de Inversión. En la Fecha de Emisión, el Administrador deberá calcular por primera vez la Reserva para Gastos de Mantenimiento. A partir de la Fecha de Emisión y durante el Periodo de Inversión, el Administrador deberá re-calcular la Reserva para Gastos de Mantenimiento de manera trimestral. Todos los cálculos de la Reserva para Gastos de Mantenimiento que realice el Administrador deberán de ser además aprobados por el Comité de Inversión y por el Comité Técnico. Una vez que el Comité de Inversión y el Comité Técnico aprueben un cálculo de la Reserva para Gastos de Mantenimiento conforme al Contrato de Fideicomiso, el Administrador entregará al Fiduciario (con copia para el Representante Común) una Solicitud de Desembolso en donde el Monto Total Requerido sea igual a la Reserva para Gastos de Mantenimiento aprobada por el Comité de Inversión y el Comité Técnico. El Desembolso Requerido correspondiente a dicha Solicitud de Desembolso será depositado por el Fiduciario en la Cuenta de Reservas conforme a la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso.

(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 de Terminación Programada del mismo. Dicho cálculo deberá de ser aprobado por el Comité de Inversión y por el Comité Técnico. 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 y el Comité Técnico.

**3.1.30. Reserva para Gastos de Asesoría.** En la Fecha de Emisión, una vez pagados los Gastos de Emisión y segregado el Monto de Reserva de Gastos, el Administrador instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de Emisión en la Cuenta General una cantidad de \$10,000,000.00 (diez millones de Pesos 00/100) 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; 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)(iii)(1) 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no 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); en el entendido, que dichos montos adicionales no serán considerados como Gastos de Inversión ni Gastos de Mantenimiento.

### 1.31 Distribuciones.

Una vez que el Comité de Inversión haya aprobado por escrito el Monto Distribuible, el Administrador instruirá el Fiduciario (con copia para el Representante Común) para que distribuya el Monto Distribuible depositado en la Cuenta de Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que el Monto Distribuible será notificado por escrito a la BMV y a Indeval y publicado a través de Emisnet por el Representante Común 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 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 Prestador de Servicios conforme a lo establecido en las Cláusulas 16.1, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5 y 17.1 del Contrato de Fideicomiso: (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; (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 un Rendimiento Anual Compuesto

acumulado de 10% (diez por ciento) respecto del Monto Total Invertido; (3) Tercero. Costo de la Línea de Liquidez. El 100% (cien por ciento) a los Tenedores, a prorrata, hasta que los Tenedores hayan recibido Distribuciones acumuladas por un monto equivalente a (a) el resultado de multiplicar una tasa de retorno anual compuesta del 10% (diez por ciento) por el saldo principal insoluto de cualquier préstamo obtenido por el Fideicomiso conforme a la Cláusula 8.1 del Contrato de Fideicomiso que tenga recurso en contra de los montos depositados en la Cuenta General, prorrateado por el tiempo en el cual se utilizó dicho préstamo, menos (b) un monto equivalente al rendimiento que generaron las Inversiones Permitidas durante el tiempo en el que estuvo insoluto el préstamo al que se refiere el inciso (a) anterior sobre una cantidad equivalente al saldo principal insoluto de dicho préstamo prorrateado por el tiempo en el cual se utilizó dicho préstamo; (4) Cuarto. 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 (4) sean equivalentes al 20% (veinte por ciento) de la suma de (y) las Distribuciones totales acumuladas que reciban los Tenedores conforme a los numerales (2) y (3) anteriores y al presente numeral (4) más (z) las Distribuciones por Desempeño totales acumuladas que reciban los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4); en el entendido, que las Distribuciones por Desempeño que se realicen a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme al presente numeral (4) se repartirán 50% (cincuenta por ciento) a cada uno de los Fideicomisarios en Segundo Lugar; y (5) Quinto, 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 (5) se repartirán 50% (cincuenta por ciento) a cada uno de los Fideicomisarios en Segundo Lugar.

**1.32. Montos no Invertidos.** En la fecha en que concluya el Periodo de Inversión, y una vez que se hayan transferido los fondos necesarios a la Cuenta de Reservas para constituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento conforme a la Cláusula 11.1 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario distribuirá todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (excepto la Cuenta de Reservas y la Cuenta de Reinversión) a los Tenedores conforme a la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la distribución de montos que no hayan sido invertidos a los Tenedores conforme a la Cláusula 12.2 del Contrato de Fideicomiso no se considerará como una Distribución para los efectos de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

**1.33. 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.

**1.34. 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

### **1.35. Avalúos.**

(a) Valuador Independiente. Inicialmente, el Fiduciario contratará los servicios del Valuador Independiente de los Certificados Bursátiles; en el entendido, que el Administrador deberá haber verificado previamente la independencia de dicho Valuador Independiente. Posteriormente, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente con la autorización previa del Comité de Inversión y, posteriormente, 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; 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 trimestral 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 y Emisnet, y serán entregados al Administrador, al Prestador de Servicios, 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.

(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 Prestador de los Servicios, 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.

### 1.36. Contabilidad; Estados Financieros.

(a) Contabilidad; Contador del Fideicomiso. En cuanto sea prácticamente posible, el Fideicomiso deberá contratar al Contador del Fideicomiso para llevar a cabo la contabilidad diaria del Fideicomiso y cumplir con las obligaciones del Fideicomiso en materia fiscal; 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 y, posteriormente, 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.

(b) Auditor Externo. En cuanto sea prácticamente posible, el Fideicomiso deberá contratar 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 de Inversión y, posteriormente, 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.

(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 a la CNBV, a la BMV y al público inversionista a través de la BMV y de Emisnet, los estados financieros trimestrales no auditados del Patrimonio del Fideicomiso 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 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 Prestador de Servicios, 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 preparados por el Auditor Externo deberán prepararse de conformidad con las Normas de Información Financiera y deberán cumplir con lo estipulado en la Circular Única.

### 1.37. 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 y al Comité de Inversión un reporte que deberá contener, entre otros asuntos, la siguiente información: (i) un resumen del desempeño del Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior; (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 y Emisnet de conformidad con lo establecido en la LMV y en la Circular Única; (iii) un resumen de las Inversiones y Reinversiones del Fideicomiso realizadas durante el trimestre que se esté reportando; y (iv) un reporte de los Gastos de Mantenimiento incurridos por el Fideicomiso durante el trimestre inmediato anterior.

(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 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 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.

**1.38. Tratamiento del Fideicomiso.** En virtud de que a través del Fideicomiso, y en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, se realizarán 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, el Fideicomiso se regulará por lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y el artículo 16 de la Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única, según dichas disposiciones sean reformadas de tiempo en tiempo.

**1.39. 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 de conformidad con las disposiciones legales aplicables deban realizar el Fideicomiso 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 sobre la renta, impuesto empresarial a tasa única e 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 modificar, en caso de ser necesario, el Registro Federal de Contribuyentes del Fideicomiso en términos de las disposiciones legales aplicables, y realizará cualquier acto necesario en relación con dicho registro. Las partes en este acto acuerdan que, para todos los efectos fiscales, el Fideicomiso creado al amparo del Contrato de Fideicomiso sea referido como "F/306606"

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 Hábilés 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 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, deberá poner a disponibilidad de los Tenedores en las oficinas del Representante Común una constancia que contenga (a) el resultado fiscal de las actividades realizadas a través del Fideicomiso para efectos de impuesto sobre la renta (que incluirá la proporción que corresponda al Fideicomiso del resultado fiscal obtenido a través de los Vehículos de Inversión) y el monto de los pagos provisionales enterados por el Fideicomiso (y por los Vehículos de Inversión, en la proporción que le corresponda al Fideicomiso) para efectos de dicho impuesto, así



como (b) el resultado o el crédito fiscal que, en su caso, obtenga el Fideicomiso para efectos de impuesto empresarial a tasa única (que incluirá la proporción que corresponda al Fideicomiso del resultado obtenido a través de los Vehículos de Inversión) derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso y el monto de los pagos provisionales enterados para efectos de dicho impuesto (y por los Vehículos de Inversión, en la proporción que le corresponda al Fideicomiso), a fin de que los Tenedores, cuando resulte aplicable, acumulen la proporción del resultado fiscal que les corresponda, y puedan usar dicha constancia para acreditar los pagos provisionales y/o los créditos que, en su caso, correspondan.

**1.40. 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 "M" del Contrato de Fideicomiso.

**1.41. 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 "N" del Contrato de Fideicomiso con respecto a todos los asuntos fiscales en los Estados Unidos de América.

**1.42. Ingreso Calificado.** El Administrador deberá utilizar esfuerzos comercialmente razonables para garantizar que, para 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.

**1.43. Liberación al Fiduciario.** Los Fideicomisarios en Segundo Lugar en este acto se obligan a liberar al Fiduciario de toda responsabilidad por las actuaciones del Contador del Fideicomiso previstas en el Contrato de Fideicomiso, 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; (ii) por errores u omisiones respecto de cualquier trámite ante las autoridades fiscales y demás autoridades competentes; (iii) 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. 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 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 este acto, los Fideicomisarios en Segundo Lugar autorizan al Fiduciario a revelar la información que requieran a las autoridades fiscales o en cumplimiento a las obligaciones fiscales.

**1.44. Opción establecida en la Regla 1.4.4.3.** El Fideicomitente y cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados, por el solo hecho de adquirirlos, manifiestan su voluntad de ejercer la opción prevista en la Regla 1.4.4.3., por las actividades realizadas a través de los Vehículos que generen el pago del Impuesto Empresarial a Tasa Única.

**1.45. Remoción del Administrador con Causa.** La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, 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.** Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción; en el entendido, que para dichos efectos, si la remoción surte efectos durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base

en los Recursos Netos de la Emisión, y si la remoción surte efectos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido; 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, (ii) el Prestador de Servicios no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iii) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, entonces al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido el 50% (cincuenta por ciento) de todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción.

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) o (iv) de la definición de "Evento de Remoción del Administrador", si se determina por un tribunal competente en sentencia definitiva e inapelable que (i) el Administrador o el Funcionario Clave de que se trate no incurrió en actos con negligencia grave en el desempeño de sus funciones bajo el presente Contrato o el Contrato de Administración o que dicho acto no resultó en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso; o (ii) que el Administrador o el Funcionario Clave de que se trate no incurrió en actos con fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el presente Contrato o el Contrato de; o (iii) el Funcionario Clave de que se trate no incurrió en delito de índole patrimonial alguno, *entonces*, 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 y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción conforme a lo previsto en el párrafo anterior, el monto 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 de Terminación Programada, 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 3 (tres) años calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas utilizando el Valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador; y (b) al Fideicomitente una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor 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 fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(b) Opciones de la Asamblea de Tenedores. A opción de la Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Administrador con causa conforme a la Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, y en seguimiento a las instrucciones que otorgue dicha Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá:

(i) Adquisición de Participaciones en los Vehículos de Inversión. Al momento en el que surta efectos la remoción, adquirir la participación del Fideicomitente en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago al Fideicomitente de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Fideicomitente.

(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. Una vez que surta efectos la remoción del Administrador, la obligación del Fideicomitente de realizar Inversiones adicionales conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

(d) 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 el Co-Inversionista Walton, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el Administrador.

**1.46. 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 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, sujeto a lo siguiente:

(a) **Comisión por Administración.** El Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos la remoción (i) todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha de dicha remoción, y (ii) el monto 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 de Terminación Programada, 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 3 (tres) años calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas utilizando el Valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la 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 Prestador de Servicios no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, el Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos su remoción el 50% (cincuenta por ciento) de los montos a los que hacen referencia los incisos (i) y (ii) anteriores. Si la remoción surte efectos durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en los Recursos Netos de la Emisión, y si la remoción surte efectos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido.

(b) **Adquisición de Participaciones en los Vehículos de Inversión.** Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario deberá adquirir la participación del Fideicomitente en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Fideicomitente de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el 105% (ciento cinco por ciento) del Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Fideicomitente.

(c) **Distribuciones por Desempeño.** Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar al Fideicomitente una cantidad equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado en su favor 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 fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(d) **Obligación de Co-Invertir.** Una vez que surta efectos la remoción del Administrador, la obligación del Fideicomitente de realizar Inversiones adicionales conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

(e) **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 el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado.

**1.47. Remoción del Prestador de Servicios 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, la Asamblea de Tenedores podrá a su vez instruir al Prestador de Servicios que permanezca en funciones y funja como prestador de servicios de administración respecto del administrador sustituto que sea designado por dicha Asamblea de Tenedores, o remover al Prestador de Servicios, en cada caso, sujeto a lo siguiente:

(a) **Permanencia del Prestador de Servicios.** En caso de que la Asamblea de Tenedores instruya al Prestador de Servicios para que permanezca en funciones, el Prestador de Servicios deberá presentar una propuesta a la Asamblea de Tenedores de un administrador sustituto. El Prestador de Servicios únicamente estará obligado a continuar prestando servicios si el administrador sustituto que designe la Asamblea de Tenedores ha sido propuesto por el Prestador de Servicios o es aprobado previamente por el Prestador de Servicios por escrito, cuya aprobación no

podrá ser negada sin causa justificada. En este caso, el Prestador de Servicios deberá celebrar con dicho administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador según se establece en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Prestador de Servicios no apruebe al administrador sustituto, el Prestador de Servicios 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 Prestador de Servicios dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles siguientes a que reciba la negativa del Prestador de Servicios. En caso de que el Prestador de Servicios no apruebe al administrador sustituto en los términos de la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, el Prestador de Servicios podrá llevar a cabo el procedimiento establecido en el inciso (b) siguiente.

(b) Remoción del Prestador de Servicios. El Prestador de Servicios podrá ser removido por los Tenedores mediante resolución adoptada en una Asamblea de Tenedores válidamente instalada con la aprobación del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación. En caso de que el Prestador de Servicios sea removido por los Tenedores, o que el Prestador de Servicios no apruebe al administrador sustituto designado por la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en el inciso (a) anterior, el Co-Inversionista Walton tendrá derecho a lo siguiente:

(i) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, el Fiduciario pagará al Co-Inversionista, 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 fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Adquisición de Participaciones en los Vehículos de Inversión. Al momento en el que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, el Fiduciario deberá adquirir la participación del Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Co-Inversionista Walton de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el 105% (ciento cinco por ciento) del Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Co-Inversionista Walton.

(c) Obligación de Co-Invertir. Una vez que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, la obligación del Co-Inversionista Walton de realizar Inversiones adicionales conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

**1.48. Remoción del Prestador de Servicios con Causa**. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá remover y reemplazar al Prestador de Servicios en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Prestador de Servicios, sujeto a lo siguiente:

(a) Opciones de la Asamblea de Tenedores. A opción de la Asamblea de Tenedores que apruebe la remoción del Prestador de Servicios 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 Participaciones en los Vehículos de Inversión. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario deberá adquirir la participación del Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago al Co-Inversionista Walton de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Co-Inversionista Walton.

(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 Prestación de Servicios. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Contrato de Prestación de Servicios se dará por terminado de manera automática, y el Prestador de Servicios perderá el derecho a recibir del Administrador la contraprestación pactada en la Cláusula Tercera de dicho Contrato de Prestación de Servicios.

**1.49. Diferencias Irreconciliables.** En caso de que cualquiera del Prestador de Servicios 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 Prestador de Servicios 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 por los Miembros Independientes del Comité Técnico que no fueron nombrados por el Administrador.

(b) Remoción del Prestador de Servicios. La Asamblea de Tenedores podrá remover al Prestador de Servicios sujeto a lo siguiente:

(i) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, el Fiduciario pagará al Co-Inversionista, 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 fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(ii) Adquisición de Participaciones en los Vehículos de Inversión. Al momento en el que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, el Fiduciario deberá adquirir la participación del Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Co-Inversionista Walton de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Co-Inversionista Walton.

(iii) Obligación de Co-Invertir. Una vez que surta efectos la remoción del Prestador de Servicios, la obligación del Co-Inversionista Walton de realizar Inversiones adicionales conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

(c) Remoción del Administrador. La Asamblea de Tenedores podrá remover al Administrador sujeto a lo siguiente:

(i) Comisión por Administración. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción; en el entendido, que en caso de que (x) el Administrador sea removido conforme a la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Prestador de Servicios no sea removido, y (z) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, el Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos su remoción el 50% (cincuenta por ciento) de todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción. Si la remoción surte efectos durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en los Recursos Netos de la Emisión, y si la remoción surte efectos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido.

(ii) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador 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 fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(iii) Adquisición de Participaciones en los Vehículos de Inversión. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario deberá adquirir la participación del Fideicomitente en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Fideicomitente de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Fideicomitente.

(iv) Obligación de Co-Invertir. Una vez que surta efectos la remoción del Administrador, la obligación del Fideicomitente de realizar Inversiones adicionales conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada; en el entendido, que el administrador sustituto celebrará con el Co-Inversionista Walton, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el Administrador.

**1.50. Efectos de la Remoción del Prestador de Servicios.** En caso de que el Prestador de Servicios haya sido removido y las participaciones del Co-Inversionista Walton en los Vehículos de Inversión hayan sido adquiridas por el Fiduciario conforme a lo establecido en las Cláusulas 16.3, 16.4 y 16.5 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; 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.

**1.51. 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, 16.5 y 17.1 del Contrato de Fideicomiso, así como en la Cláusula 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. Asimismo, la Asamblea de Tenedores (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 o bien que incurra en deuda conforme a la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso para pagar dichas obligaciones.

**1.52. 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), 16.5(b)(i), 16.5(b)(ii), 16.5(c)(ii) y 16.5(c)(iii) 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; en el entendido, además, que el tercer avalúo no podrá ser inferior a cualquiera los 2 (dos) avalúos elaborados por 2 (dos) Valuadores Inmobiliarios anteriormente.

### **1.53. Desacuerdos**

(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, 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, Planigrupo tendrá la obligación, dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que se presente dicha desaprobación, de adquirir la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión, mediante el pago al Co-Inversionista Walton de (i) una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el 120% (ciento veinte por ciento) del Valor del Vehículo de Inversión de dichos Vehículos de Inversión el cual se determinará conforme al proceso descrito en la Cláusula 16.8 (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 del Co-Inversionista Walton, (ii) un monto equivalente a las Distribuciones por Desempeño que se hubieran generado respecto del Co-Inversionista Walton, 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 se corriera considerando para el cálculo (x) los montos generados por todas las Inversiones, 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 el Fideicomitente al Co-Inversionista Walton conforme al Contrato de Co-Inversión. Una vez que Planigrupo haya adquirido la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el presente inciso (a), el Co-Inversionista Walton 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 Planigrupo.

(b) Diferencia entre los miembros del Comité de Inversión para una Desinversión. En caso de que, durante el periodo de los primeros 5 (cinco) años contados a partir de la Fecha de Emisión, 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, los miembros del Comité de Inversión nombrados por el Co-Inversionista Walton votan a favor de una Desinversión y los miembros nombrados por Planigrupo votan en contra, Planigrupo estará obligado conforme a adquirir la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión, mediante el pago al Co-Inversionista Walton de los montos que se describen en los numerales (i) y (ii) del inciso (a) anterior, y deberá cumplir con dichas obligaciones dentro de los 30 (treinta) días siguientes a la fecha en la que se presente dicha votación. Una vez que Planigrupo haya adquirido la participación que tenga el Co-Inversionista Walton en todos los Vehículos de Inversión conforme a lo establecido en el presente inciso (b), el Co-Inversionista Walton 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 Planigrupo.

(c) Opción del Fideicomiso. 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, para adquirir un porcentaje de la participación del Co-Inversionista Walton en el Vehículo de Inversión que represente el activo cuya Desinversión no fue aprobada conforme a los incisos (a) o (b) anteriores, pro rata con la inversión del Fideicomitente en dicho Vehículo de Inversión. Para dichos efectos el Fideicomiso deberá pagar al Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, su parte proporcional de los montos descritos en el inciso (a) anterior, determinada con base en su porcentaje de inversión en dicho Vehículo de Inversión. 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).

(d) Cumplimiento de las Obligaciones de Pago de Planigrupo. En caso de que Planigrupo 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 al Fideicomitente, como

fideicomisario en segundo lugar, conforme al inciso (b) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso así como todos los montos distribuibles al Fideicomitente en caso de remoción del Administrador, con o sin causa, conforme a la Cláusula XVI del Contrato de Fideicomiso, para pagar al Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que les sean debidos a Planigrupo 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 el Fideicomitente conforme a dichos Vehículos de Inversión deberán ser utilizadas para pagar al Co-Inversionista Walton, como fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, cualesquiera montos que le sean debidos por Planigrupo conforme a la Cláusula 17.1 del Contrato de Fideicomiso, hasta que dichos montos hayan sido pagados en su totalidad.

**1.54. 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.

**1.55. 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, (b) en la Fecha de Inicio de Desinversión, (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, (d) cuando el Prestador de Servicios 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 Prestador de Servicios y el Administrador con respecto del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, y (e) en caso de que el Comité de Inversión apruebe el comienzo de un proceso de desinversión de conformidad con la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso. En cualquiera de dichos supuestos, el Fiduciario deberá llevar a cabo la desinversión de la totalidad 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.

(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 por el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el numeral (i) anterior, el Prestador de Servicios, 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto, llevarán a cabo un proceso de subasta del Patrimonio del Fideicomiso de la manera que estimen conveniente para maximizar el valor de la recuperación obtenida por dicha desinversión; en el entendido, que el precio de venta del Patrimonio del Fideicomiso en dicha subasta deberá ser como mínimo un 5% (cinco por ciento) mayor al precio ofrecido por Planigrupo 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 el Patrimonio del Fideicomiso según se establece en el numeral (i) anterior, el Comité de Inversión llevará a cabo el proceso de subasta del Patrimonio del Fideicomiso de la manera que estime conveniente para 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, el Patrimonio del Fideicomiso se venderá 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no 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) 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.

(vi) Fecha de Terminación Programada. El Fiduciario deberá desinvertir la totalidad del Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso en o antes de la Fecha de Terminación Programada.

#### **1.56. Ausencia de Responsabilidad.**

(a) En la medida más amplia permitida por la ley aplicable, ni el Administrador, ni el Prestador de Servicios, ni los Fideicomitentes, ni el Fideicomisario en Segundo Lugar, ni el Co-Inversionista Walton, ni el Fondo Mexicano Walton, ni el Administrador del Fondo Mexicano Walton, ni sus respectivas Afiliadas, subsidiarias, 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 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 respectivas 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 los Fideicomitentes, del Administrador, del Prestador de Servicios, 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 (con la autorización previa del Comité de Inversión), teniendo derecho a solicitar que se aclare el contenido de las mismas en el supuesto de que no fuere preciso.

**1.57. Indemnización.** En la medida más amplia permitida por ley, el Fideicomiso deberá indemnizar al Administrador, al Prestador de Servicios, al Fideicomitente, al Fideicomisario en Segundo Lugar, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, al Co-Inversionista Walton, al Fondo Mexicano Walton, al Administrador del Fondo Mexicano Walton, 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 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 del Administrador (en dicho carácter), de los Fideicomitentes (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 una sentencia o resolución emitida por un tribunal competente que sea definitiva e inapelable.

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 el 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 Fideicomiso o en los documentos relacionados con el mismo.

**1.58. Indemnización al Fiduciario.** Las partes en este acto convienen que 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, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario.

**1.59. Actos que Conllevan Responsabilidad.** El Fiduciario no estará obligado a llevar a cabo acto alguno conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso si dicho acto puede tener como consecuencia que los delegados fiduciarios del Fiduciario estén expuestos a alguna responsabilidad o riesgo en relación con sus bienes, o si dicho acto contraviene a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable. El Fiduciario en ningún caso deberá realizar erogación o gasto alguno con recursos distintos al Patrimonio del Fideicomiso.

**1.60. Ausencia de Deberes Fiduciarios de Walton.** Las partes del Contrato de Fideicomiso y cualquier Persona que pretenda adquirir uno o más Certificados Bursátiles, por el solo hecho de adquirirlos, reconocen, aceptan y convienen expresamente que ni el Co-Inversionista Walton, ni el Fondo Mexicano Walton, ni el Administrador del Fondo Mexicano Walton, ni ninguna de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, ni cualquiera de los miembros del Comité de Inversión designados por el Co-Inversionista Walton, tienen deberes de cualquier tipo (incluyendo, sin limitación, deberes fiduciarios o cualesquiera otros deberes impuestos bajo la legislación aplicable) respecto del Fideicomiso, de los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común, Planigrupo o cualquier otra Persona, y que tanto el Co-Inversionista Walton, el Fondo Mexicano Walton, el Administrador del Fondo Mexicano Walton, sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, y/o uno o más de cualquiera de los miembros del Comité de Inversión designados por el Co-Inversionista Walton, podrán enfrentarse a decisiones en las que los intereses del Co-Inversionista Walton, el Fondo Mexicano Walton, del Administrador del Fondo Mexicano Walton y de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas y los intereses del Fideicomiso sean adversos. En cualquier caso, el Co-Inversionista Walton, el Fondo Mexicano Walton, el Administrador del Fondo Mexicano Walton, sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, y cualquier miembro del Comité de Inversión designado por el Co-Inversionista Walton podrá actuar únicamente para el beneficio del Co-Inversionista Walton, del Fondo Mexicano Walton (y sus socios), el Administrador del Fondo Mexicano Walton y/o sus respectivas subsidiarias y Afiliadas y no tendrán obligación, deber o responsabilidad alguna, directa o indirecta, expresa o implícita, respecto del Fideicomiso, los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común, Planigrupo o cualquier otra Persona.

En virtud de lo anterior, Planigrupo y el Fiduciario, actuando por cuenta del Fideicomiso, en este acto irrevocablemente liberan al Co-Inversionista Walton, al Fondo Mexicano Walton, al Administrador del Fondo Mexicano Walton, a sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, a cualquiera de los miembros del Comité de Inversión designados por el Co-Inversionista Walton y a los miembros del comité de inversión de cualquier Vehículo de Inversión, y a sus respectivas Afiliadas, funcionarios, directores, empleados, agentes y asesores, de cualquier obligación, deber o responsabilidad, directas o indirectas, expresas o implícitas, derivadas del Contrato de Fideicomiso o de cualquier contrato relacionado con los Certificados Bursátiles, y en este acto expresa e irrevocablemente renuncian 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 Fideicomiso y en cualquier contrato relacionado 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 del Co-Inversionista Walton bajo el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Co-Inversión y (ii) las obligaciones o responsabilidades derivadas directamente del fraude, negligencia grave, dolo o mala fe del Co-Inversionista Walton o de cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias.

Salvo por lo expresamente establecido en el Contrato de Fideicomiso, ninguna disposición del Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro documento, se entenderá que restringe o prohíbe al Co-Inversionista Walton y a sus Afiliadas 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 el Co-Inversionista Walton o cualquier Afiliada del Co-Inversionista Walton 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 al Co-Inversionista Walton o a sus Afiliadas a responsabilidad alguna frente al Fideicomiso o de cualquier forma constituirá un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso.

## b) Extracto del Contrato de Administración

**2.1. Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador.** El Administrador llevara a cabo y cumplirá con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso. 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 este realice.

**2.2. Comisión por Administración.** El Administrador tendrá derecho a recibir una comisión por administración anual equivalente: (a) durante el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión; 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 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) del Monto Neto Invertido; en cada caso, pagadera al Administrador trimestralmente en cada Fecha de Distribución.

### **2.3. Remoción del Administrador.**

(a) Remoción del Administrador con Causa. La Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66 2/3% (sesenta y seis y dos tercios por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrá remover y remplazar al Administrador en caso de que ocurra un Evento de Remoción del Administrador, sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción; en el entendido, que para dichos efectos, si la remoción surte efectos durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en los Recursos Netos de la Emisión, y si la remoción surte efectos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido; 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 Cláusula 16.1 del Contrato de Fideicomiso, (ii) el Prestador de Servicios no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iii) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, entonces al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador removido el 50% (cincuenta por ciento) de todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción.

(ii) Opciones de la Asamblea de Tenedores. A opción de 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, y en seguimiento a las instrucciones que otorgue dicha Asamblea de Tenedores, el Fiduciario deberá:

(1) Adquisición de Participaciones en los Vehículos de Inversión. Al momento en el que surta efectos la remoción, adquirir la participación del Fideicomitente en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago al Fideicomitente de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Fideicomitente.

(2) Desinversión Programada. Iniciar la desinversión programada del Patrimonio del Fideicomiso conforme a lo establecido en la Cláusula 17.3 del Contrato de Fideicomiso.

(iii) Obligación de Co-Invertir. Una vez que surta efectos la remoción del Administrador, la obligación del Fideicomitente de realizar Inversiones adicionales conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

(iv) Comité de Inversión. 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 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 el Co-Inversionista Walton, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el Administrador.

(b) 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 85% (ochenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, sujeto a lo siguiente:

(a) Comisión por Administración. El Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos la remoción (i) todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha de dicha remoción, y (ii) el monto 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 de Terminación Programada, 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 3 (tres) años calendario a partir de dicha fecha, en cada caso, calculadas utilizando el Valor del Patrimonio del Fideicomiso vigente en la fecha en la que surta efectos la 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 Prestador de Servicios no sea removido conforme a la Cláusula 16.3 del Contrato de Fideicomiso, y (z) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, el Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos su remoción el 50% (cincuenta por ciento) de los montos a los que hacen referencia los incisos (i) y (ii) anteriores. Si la remoción surte efectos durante el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en los Recursos Netos de la Emisión, y si la remoción surte efectos una vez que haya concluido el Periodo de Inversión, las Comisiones por Administración se calcularán con base en el Monto Neto Invertido.

(ii) Adquisición de Participaciones en los Vehículos de Inversión. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario deberá adquirir la participación del Fideicomitente en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Fideicomitente de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el 105% (ciento cinco por ciento) del Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Fideicomitente.

(iii) Distribuciones por Desempeño. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario deberá pagar al Fideicomitente una cantidad equivalente a las Distribuciones (incluyendo, sin limitación, Distribuciones por Desempeño) que se hubieran generado en su favor 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 fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(iv) Obligación de Co-Invertir. Una vez que surta efectos la remoción del Administrador, la obligación del Fideicomitente de realizar Inversiones adicionales conforme a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

(v) 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 el Contrato de Co-Inversión se dará por terminado.

(c) Diferencias Irreconciliables. En caso de que cualquiera del Prestador de Servicios 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 Prestador de Servicios 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:

(i) 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 por los Miembros Independientes del Comité Técnico que no fueron nombrados por el Administrador; o.

(ii) Remoción del Prestador de Servicios. La Asamblea de Tenedores podrá remover al Prestador de Servicios sujeto a lo establecido en el inciso (b) de la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso; o

(iii) Remoción del Administrador. La Asamblea de Tenedores podrá remover al Administrador sujeto a lo siguiente:

(1) Comisión por Administración. Al momento en el que surta efectos la remoción, el Fiduciario pagará al Administrador removido todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción; en el entendido, que en caso de que (x) el Administrador sea removido conforme a la Cláusula 4.3 del Contrato de Administración y la Cláusula 16.5 del Contrato de Fideicomiso, (y) el Prestador de Servicios no sea removido, y (z) el Prestador de Servicios haya celebrado con un administrador sustituto un contrato de prestación de servicios en términos sustancialmente similares al Contrato de Prestación de Servicios celebrado entre el Prestador de Servicios y el Administrador que prevea el pago al Prestador de Servicios del 50% (cincuenta por ciento) de la comisión por administración que reciba el administrador sustituto, el Fiduciario pagará al Administrador removido al momento en el que surta efectos su remoción el 50% (cincuenta por ciento) de todas las Comisiones por Administración generadas y no pagadas a partir de la Fecha de Emisión y hasta la fecha en la que surta efectos dicha remoción.

(2) Distribuciones. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario pagará al Administrador una cantidad equivalente a las Distribuciones 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 fueran distribuidos conforme a lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(3) Adquisición de Participaciones en los Vehículos de Inversión. Al momento en el que surta efectos la remoción del Administrador, el Fiduciario deberá adquirir la participación del Fideicomitente en todos los Vehículos de Inversión en los que haya co-invertido con el Fideicomiso mediante el pago en la fecha en la que surta efectos dicha remoción al Fideicomitente de una cantidad equivalente al resultado de multiplicar (1) el Valor del Vehículo de Inversión de cada uno de dichos Vehículos de Inversión a la fecha en que surta efectos la remoción, por (2) el Porcentaje de Participación del Fideicomitente.

(4) Obligación de Co-Invertir. Una vez que surta efectos la remoción del Administrador, la obligación del Fideicomitente de realizar Inversiones adicionales conforme a lo establecido en el inciso (a) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso se dará por terminada.

(d) Valor del Vehículo de Inversión. Para efectos de lo previsto en las Cláusulas 4.1(b)(i), 4.2(b) y 4.3(b)(ii), 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 los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto; en el entendido, además, que el tercer avalúo no podrá ser inferior a cualquiera los 2 (dos) avalúos elaborados por 2 (dos) Valuadores Inmobiliarios anteriormente.

**2.4. Sustituto del Administrador**. 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 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 el Co-Inversionista Walton, un contrato de co-inversión en términos sustancialmente similares al Contrato de Co-Inversión celebrado entre el Co-Inversionista Walton y el Administrador; en el entendido, que en caso de la remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta del Contrato de Administración, dicha remoción no estará sujeta al pago de cualesquiera cantidades que resulten pagaderas en virtud de dicha remoción conforme a lo establecido en dicha Cláusula Cuarta del Contrato de Administración.

El Administrador Sustituto deberá cumplir con los siguientes requisitos:

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

**2.5. Poderes del Administrador.** De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellas Personas designadas por el Administrador, ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones:

- (i) poder general para pleitos y cobranzas;
- (ii) poder general para actos de administración;
- (iii) poder general para actos de dominio; y
- (iv) poder general para suscribir, emitir, aceptar, endosar y avalar toda clase de títulos de crédito.

Los poderes que se otorguen 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.

El otorgamiento de los poderes no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

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 al Contrato de Administración.

**2.6. Prestador de Servicios.** El Administrador celebrará el Contrato de Prestación de Servicios con el Prestador de Servicios.

**2.7. 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.

**2.8. Plazo.** El Contrato de Administración permanecerán en pleno vigor y efecto hasta que (a) haya vencido el Periodo de Inversión y todas las Inversiones hayan sido desinvertidas conforme al Contrato de Fideicomiso, (b) todas las deudas asumidas por el Fideicomiso hayan sido liquidadas, y (c) todo el efectivo depositado en las Cuentas del Fideicomiso haya sido distribuido por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que el Contrato de Administración podrá ser dado por terminado por el Fiduciario con el consentimiento del Representante Común en caso de remoción del Administrador conforme a lo establecido en la Cláusula Cuarta

del Contrato de Administración.

## 5. Características de la Oferta.

### a) Número de títulos a adquirir y características de los mismos.

Hasta 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como certificados de capital de desarrollo con clave de pizarra "PLANICK12", con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno, íntegramente suscritos y pagados, equivalentes al 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora.

### b) Porcentaje de los CKDs en circulación que representan los títulos de la Oferta.

Hasta el 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora.

### c) Precio de Compra por CKD y bases para la fijación del mismo.

El Precio de Compra por CKD es de \$123.6188 (ciento veintitrés pesos 6188/10000 M.N.). El Precio de Compra propuesto es 14.8% mayor que el precio de cotización por CKD Ps.\$107.65 en la BMV.

El precio de compra por CKD ha sido determinado con base en dos componentes; el flujo de las propiedades estabilizadas que integran el portafolio de centros comerciales de la Emisora y el valor de las propiedades de la Emisora que actualmente se encuentran en construcción, en ambos casos, únicamente por el porcentaje que corresponde a la inversión de los tenedores de CKDs en dichas propiedades.

La Emisora ha invertido en las propiedades que integran su portafolio a través de fideicomisos de inversión (los "Fideicomisos de Proyecto"), en los cuales, la inversión de los tenedores de CKDs representa el 70.12% (setenta punto doce por ciento). El porcentaje restante ha sido invertido por los Coinversionistas de la Emisora, es decir, Planigrupo Real Estate, S.A. de C.V. y el fideicomiso irrevocable de coinversión número F/1577 constituido el 2 de mayo de 2012 con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario, constituido por Walton Street Capital.

El portafolio de propiedades estabilizadas comprende los siguientes centros comerciales: Paseo Santa Catarina, Paseo Puebla, Macroplaza Oaxaca, Macroplaza Insurgentes (en la cual la Emisora es titular de una participación no controladora), Plaza Bella Anáhuac, Plaza Las Haciendas, Plaza Bella Mexiquense, Mall Plaza Lincoln, Plaza Real Saltillo, Plaza Monumental, Plaza Real Reynosa, Plaza Palmira, Walmart San José, Walmart Ensenada.

El portafolio de propiedades en construcción comprende los siguientes centros comerciales: Paseo Solidaridad, Paseo Alcalde, Macroplaza San Luis, Paseo Hipódromo y Urban Village Garza Sada.

Tanto para las propiedades estabilizadas como aquellas en construcción se ha utilizado la información disponible al 30 de mayo de 2016 y se ha considerado en los cálculos las cantidades generadas a partir de la fecha de la Oferta y hasta su vencimiento.

### Flujo de las propiedades estabilizadas

#### (A) Ingreso neto de operación (NOI)

Ingreso neto de operación de las propiedades estabilizadas, correspondiente al porcentaje de participación de los tenedores en cada uno de los Vehículos de Inversión.

Para estos efectos, neto de operación, el cual definimos como los ingresos por rentas, *menos* los gastos de administración, mantenimiento y seguridad.

Ps.\$320,722,034

#### (B) Capitalization rate ("Cap rate")

En línea con *cap rates* de propiedades de la misma clase a la que pertenecen las propiedades estabilizadas de los Fideicomisos de Proyecto, las cuales son propiedad de otras emisoras que cotizan en el mercado y en línea con los

7.98%



precios de adquisición que se han hecho públicos para propiedades similares.

(C) **Valor de empresa de las propiedades estabilizadas, el cual resulta de dividir el ingreso neto de operación (inciso A anterior), entre la tasa de capitalización de las propiedades (inciso B anterior).** Ps.\$4,019,073,108

$C = (A / B)$

(D) **Deuda** asumida por cada uno de los Fideicomisos de Proyecto de propiedades estabilizadas, considerando únicamente el porcentaje que corresponde a la inversión de los Tenedores. Ps.\$2,032,102,920

(E) **Efectivo**, corresponde a la totalidad del efectivo disponible en las cuentas de la Emisora, más el porcentaje del efectivo disponible en las cuentas de cada uno de los Fideicomisos de Proyecto de propiedades estabilizadas. Ps.\$293,007,437

**Ajustes por prorateo**, el cual resulta de restar los conceptos descritos en los incisos (ii) y (iii) siguientes, al inciso (i) que se describe a continuación:

(i) Monto de efectivo estimado en caja que se generará por la operación de las propiedades estabilizadas y en la propiedad de Hermosillo (Paseo Hermosillo, la cual opera parcialmente desde marzo del 2016), entre el lanzamiento de la oferta y la liquidación de la misma

(F) (ii) Ajustes por concepto de depósitos en garantía de locatarios, rentas anticipadas y predial por amortizar, los cuales son montos que se encuentran en las cuentas de la Emisora y que se destinan a un propósito específico y no están disponibles para distribución. Ps.\$35,343,524

(iii) Ajustes por concepto de comisión por administración devengada que los tenedores deben de pagar, con cargo a las cuentas de la Emisora en el mes de junio por el servicio prestado durante el segundo trimestre de 2016.

(G) **Valor total de las propiedades estabilizadas**, el cual resulta de restar el monto de la deuda (inciso D anterior) al valor de empresa de las propiedades estabilizadas (inciso C anterior) y, al resultado, sumarle el efectivo disponible en las cuentas de la Emisora y los Fideicomisos de Proyecto (inciso E anterior) Ps\$2,244,634,100

$G = (C - D) + (E - F)$

El valor de las propiedades en construcción se ha calculado de la siguiente manera:

(H) **Valor de las propiedades en construcción**, el cual resulta de multiplicar el porcentaje del capital invertido por los Tenedores en dichas propiedades (excluyendo IVA), aprobado por los comités de la Emisora para llevar a cabo su construcción (el "Capital Original") y multiplicado por un factor de 1.2. Ps.\$767,437,867

(I) **Capital Excedente**, el cual resulta de restar el Capital Original al capital efectivamente invertido por los Tenedores, más un rendimiento del 6.65% durante el periodo en el cual estuvo invertida dicha diferencia (incluyendo hasta la fecha de vencimiento de la Oferta). Ps.\$156,513,682

|     |  |                           |
|-----|--|---------------------------|
| (J) | <b>Monto del efectivo de las propiedades en construcción</b> , el cual resulta de sumar los conceptos descritos en los numerales (i) y (ii) siguientes   | Ps.\$126,705,654          |
|     | (i) Monto de IVA pendiente de recuperar y que se ha fondeado por los Fideicomisos de Proyecto durante la construcción de las 5 propiedades.  |                           |
|     | (ii) El efectivo en los Fideicomisos de Proyecto de las propiedades en construcción que haya ingresado como deuda;   |                           |
| (K) | <b>Valor total de las propiedades en construcción</b> , el cual resulta de sumar el valor de las propiedades en construcción (inciso J anterior), más el Capital Excedente (inciso H anterior), más el monto de efectivo de las propiedades en construcción.<br><b>K = H + I + J</b>   | <u>Ps.\$1,050,657,203</u> |
| (L) | <b>Valor total de los Fideicomisos de Proyecto</b> , el cual resulta de sumar el valor total de las propiedades estabilizadas (inciso F anterior), más el valor total de las propiedades en construcción (inciso J anterior).<br><b>L = G + K</b>  | Ps.\$3,295,291,303        |
| (M) | <b>Monto de las Distribuciones por Desempeño pagaderas bajo el fideicomiso</b><br>En términos del contrato de fideicomiso por el que se constituyó la Emisora, los coinversionistas tienen derecho a recibir Distribuciones por Desempeño, una vez que los Tenedores hubieran recibido distribuciones equivalentes al monto invertido por ellos, más el retorno establecido en dicho contrato. | Ps.\$235,479,188          |
| (N) | <b>Valor total neto de la Emisora</b> , el cual resulta de restar el monto de las Distribuciones por Desempeño (inciso k anterior), al Valor total de los Fideicomisos de Proyecto (inciso L anterior).<br><b>N = L - M</b>  | <u>Ps.\$3,059,812,115</u> |
| (O) | <b>Número total de CKDs en circulación</b>   | <u>24,752,000</u>         |
| (P) | <b>Precio de compra por CKD</b> , el cual resulta de dividir el valor total neto de la Emisora entre el número total de CKDs en circulación.<br><b>P = N / O</b>   | <u>Ps.\$123.6188</u>      |

El Precio de Compra por CKD será pagado bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación. En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte del Oferente como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo. En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de Acciones, de manera tal que el precio de adquisición por los CKDs se compensará contra el precio de suscripción de las Acciones del Oferente.

Asimismo, el Oferente no ha celebrado ningún contrato, acto o acuerdo previo con ninguno de los tenedores de CKDs de la Emisora a los que se refiere el artículo 16, fracción V de la Circular Única de Emisoras. El Oferente, manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que no realizará pagos distintos al Precio de Compra por CKD a favor de ningún tenedor de CKDs.

**d) Monto total de la Oferta.**

Hasta \$3,059,812,537.60 (tres mil cincuenta y nueve millones ochocientos doce mil quinientos treinta y siete pesos 60/100 M.N.).

**e) Periodo de la Oferta.**

El Periodo de la Oferta se mantendrá en vigor por un plazo mínimo de 20 (veinte) días hábiles contados a partir de las 09:00 horas del día 1 de junio de 2016 y hasta las 17:00 horas del día 28 de junio de 2016, en el entendido que el Oferente podrá, a su entera discreción, prorrogar dicho plazo por periodos adicionales de no menos de 5 (cinco) días hábiles y no más de 10 (diez) días hábiles en cada ocasión.

**f) Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta.**

**a. Periodo de recepción de valores y condiciones para su aceptación.**

Durante el Periodo de la Oferta, Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, en su carácter de intermediario de la operación (el "Intermediario de la Operación"), recibirá las solicitudes de venta de los "Custodios" (las casas de bolsa, instituciones de crédito u otras instituciones de depósito que mantengan cuentas en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval") respecto de los CKDs de la Emisora). En los términos del presente Folleto Informativo, durante el Periodo de la Oferta, aquellos tenedores de CKDs de la Emisora que deseen vender los mismos, deberán instruir a su Custodio que, en su nombre, acepte los términos y condiciones de la Oferta. Cada uno de los Custodios deberá:

- (i) Concentrar las aceptaciones que reciba de sus clientes, de acuerdo con el procedimiento que cada Custodio considere apropiado, así como mantener en custodia los CKDs Objeto de la Oferta (como se define más adelante) respecto de las cuales reciba dichas instrucciones;
- (ii) Completar con base en dichas instrucciones, los formatos de Carta de Aceptación y Carta de Compra entregados por el Intermediario de la Operación; y
- (iii) Enviar la Carta de Aceptación y la Carta de Compra debidamente requisitadas al Intermediario de la Operación a sus oficinas ubicadas en Paseo de la Reforma No. 115, Piso 19, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, a la atención del señor Luis Botello Thompson, en cualquiera de los días hábiles del Periodo de la Oferta. El horario de recepción será de las 09:00 y hasta las 17:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta (hora de la Ciudad de México), a menos que dicha fecha se prorrogue en los términos previstos en la sección "*Características de la Oferta – Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta – Casos de extensión del Periodo de la Oferta; modificación de términos y cancelación*" del presente Folleto Informativo.

La Carta de Aceptación y la Carta de Compra que envíen los Custodios deberán presentarse precisamente en los formatos que para estos efectos se encuentren disponibles, a partir del primer día del Periodo de la Oferta con el Intermediario de la Operación, en la dirección antes citada.

La aceptación incondicional de la Oferta que hagan los tenedores de CKDs de la Emisora se perfeccionará mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. La suscripción y entrega por parte del Custodio, durante el periodo de tiempo indicado con anterioridad, de la Carta de Aceptación debidamente requisitada; y
- b. La confirmación por parte de cada tenedor de CKDs, de su participación en la Oferta Pública Inicial que el Oferente está llevando a cabo, mediante la entrega de una Carta de Compra al Intermediario de la Operación.

Las aceptaciones de la Oferta y posturas de compra de Acciones contenidas en las Cartas de Aceptación y Cartas de Compra que no estén debidamente requisitadas en sus aspectos sustanciales, o que se reciban con posterioridad a las 17:00 horas de la Fecha de Vencimiento de la Oferta (hora de la Ciudad de México), así como aquellas aceptaciones o posturas de compra contenidas en las Cartas de Aceptación y Cartas de Compra que no señalen claramente la modalidad de liquidación elegida por el tenedor de CKDs, ya sea la modalidad de pago con recursos líquidos o la

modalidad de compensación, y que dicha modalidad de liquidación sea la misma en ambas cartas, serán rechazadas por el Intermediario de la Operación y, por tanto, los CKDs Objeto de la Oferta correspondientes no se adquirirán en la Oferta. Aquellos tenedores de CKDs que deseen participar en la Oferta deberán asegurarse que el Intermediario de la Operación reciba la Carta de Aceptación y la Carta de Compra de su Custodio respectivo debidamente llenadas y requisitadas previo a la Fecha de Vencimiento de la Oferta. Cualquier cuestión acerca de la forma y validez (incluyendo hora de recepción) de cualquier Carta de Aceptación o Carta de Compra será determinada por el Oferente, a través del Intermediario de la Operación, y dicha determinación será definitiva y obligatoria. Asimismo, el Oferente se reserva el derecho absoluto de dispensar cualquier irregularidad o defecto, dependiendo de la relevancia, en el ofrecimiento de los CKDs. El Intermediario de la Operación notificará o informará lo antes posible sobre cualquier defecto o irregularidad en la Carta de Aceptación o Carta de Compra. No obstante lo anterior, ni el Oferente, ni el Intermediario de la Operación ni ninguna otra persona relacionada con la Oferta incurrirán en responsabilidad alguna derivada de no realizar la notificación citada al Custodio correspondiente.

**b. Casos de extensión del Periodo de la Oferta; modificación de términos y cancelación.**

El Oferente deberá prorrogar la Fecha de Vencimiento de la Oferta cuando así lo exija la Circular Única de Emisoras. Si el Oferente llegare a realizar un cambio relevante en los términos de la Oferta o en la información relativa a la Oferta, o si llegare a dispensar alguna condición relevante de la Oferta, y las leyes aplicables o la Circular Única de Emisoras así lo exigen, la Oferta será prorrogada para permitir que los tenedores de los CKDs Objeto de la Oferta consideren los nuevos términos de la Oferta.

La Oferta y sus características podrán modificarse en cualquier momento hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre que impliquen un trato más favorable para los destinatarios de la misma o en los términos previstos en el presente Folleto Informativo. En caso de que las modificaciones sean relevantes, se ampliará el plazo de la Oferta por periodos adicionales de no menos de 5 (cinco) días hábiles y no más de 10 (diez) días hábiles en cada ocasión. En todo caso, se informaría oportunamente sobre dichos cambios a través de los mismos medios por los que se realiza la Oferta, incluyendo el sistema electrónico de difusión de información EMISNET de la BMV. Cualquier tenedor de CKDs que hubiere aceptado participar en la Oferta podrá, antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, declinar su aceptación en caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, sin incurrir en penalización alguna.

El Oferente informará al Intermediario de la Operación de cualquier modificación a los términos de la Oferta, y en caso de prorrogar la Fecha de Vencimiento de la Oferta, hará que se publique dicha modificación y prórroga mediante un aviso en un periódico de circulación nacional y por medio del sistema electrónico de difusión de información EMISNET de la BMV. Durante la prórroga, todos los CKDs Objeto de la Oferta ofrecidos anteriormente en la Oferta y que no se hubieren retirado, permanecerán sujetos a los términos de la Oferta vigentes a partir de dicha prórroga, en el entendido que los tenedores de CKDs que hubieren aceptado la Oferta tendrán el derecho a desistirse de la misma.

**c. Mecánica de aceptación, prorrateo y suscripción.**

De acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el presente Folleto Informativo, los tenedores de CKDs que decidan aceptar la Oferta también deberán presentar una orden de compra en la oferta pública de Acciones representativas del capital social del Oferente, la cual se estará llevando a cabo de forma concurrente con la presente Oferta.

Como tal la presente Oferta no contempla un factor de intercambio entre CKDs y Acciones, lo anterior en virtud de que el precio de las Acciones será determinado en la fecha de cierre del libro de la oferta pública de Acciones. De esta forma, el número de acciones que podrá comprar cada tenedor de CKDs que decida aceptar la Oferta se fijará en función del precio de las Acciones. Asumiendo un precio por Acción de Ps\$19.75 y un precio por CKD de Ps\$123.6188, únicamente con fines ilustrativos, cada tenedor de CKDs recibiría 6.2592 Acciones. Dicho número de acciones resulta de dividir el Precio de Compra por CKD entre el precio por Acción de la oferta pública de la Emisora. Los tenedores de CKDs que decidan aceptar la Oferta recibirán el número de acciones que resulte de la operación aritmética antes descrita, redondeando siempre hacia arriba al número entero de acciones superior inmediato.

A manera de ejemplo, las siguientes tablas presentan de forma ilustrativa como se calculará el número de Acciones que cada Tenedor tendrá derecho a recibir y el caso para dos tenedores de CKDs:

|   |               |
|---|---------------|
| Precio de Compra por CKD                                  | Ps.\$123.6188 |
| Precio por Acción estimado                                | Ps.\$19.75    |
| <b>Número de Acciones que podrá adquirir cada tenedor</b> | <b>6.2592</b> |

|           | Número de CKDs | Número de Acciones CKD | de CKDs multiplicados por el número de Acciones por CKD | Número total de Acciones que el tenedor tendría derecho a adquirir |
|-----------|----------------|------------------------|---|--|
| Tenedor 1 | 6,806,800      | 6.2592                 | 42,605,122.56   | 42,605,123   |
| Tenedor 2 | 2,000,000      | 6.2592                 | 12,518,400.00   | 12,518,400   |

**g) Fecha de Registro de la operación en la BMV.**

29 de junio de 2016 ó 1 (un) día hábil siguiente a la fecha en que concluya efectivamente el Periodo de la Oferta, en caso de prórrogas.

**h) Fecha de Liquidación.**

4 de julio de 2016 ó 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha de registro de la operación en la BMV, en caso de prórrogas.

**i) Oferta Pública Inicial**

En forma simultánea a la realización de esta Oferta, el Oferente está llevando una oferta pública primaria de suscripción de acciones ordinarias, nominativas, serie única, representativas de la parte variable del capital social del Oferente.

**j) Forma de liquidación.**

El pago del Precio de Compra por CKD, el cual es de \$123.6188 (ciento veintitrés pesos 6188/10000 M.N.), correspondiente a los CKDs Objeto de la Oferta podrá pagarse bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación.

- a) En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte del Oferente como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo, de conformidad con lo siguiente:

Cada tenedor de CKDs que elija esta modalidad deberá entregar a más tardar a las 9:00 horas en la Fecha de Liquidación al Intermediario de la Operación, el monto total del precio de suscripción de las Acciones que se adquieran bajo la Oferta Pública Inicial, a través del Custodio que dicho tenedor elija.

De igual manera, a más tardar a las 9:00 horas en la Fecha de Liquidación, dicho tenedor de CKDs deberá transferir sus CKDs al Intermediario de la Operación, a través del Custodio que dicho tenedor elija.

A más tardar a las 10:30 horas, el Intermediario de la Operación llevará a cabo la liquidación de la Oferta Pública Inicial mediante la modalidad de entrega contra pago por lo que el Custodio que haya elegido el

tenedor de CKDs recibirá, por cuenta de dicho tenedor, las Acciones.

A partir de las 11:30 horas en la Fecha de Liquidación el Intermediario de la Operación llevará a cabo la liquidación de la Oferta mediante la modalidad de entrega contra pago por lo que el Custodio que haya elegido el tenedor recibirá, por cuenta de dicho tenedor, el monto del precio de compra de los CKDs.

- b) En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de Acciones, a través de la cuenta de Indeval de cada uno de los Custodios, o en su caso, a través de la cuenta que los Custodios indiquen en la Carta de Aceptación y la Carta de Compra.

Cada tenedor de CKDs que elija esta modalidad deberá entregar sus CKDs a más tardar a las 9:00 horas en la Fecha de Liquidación al Intermediario de la Operación, a través del Custodio que dicho tenedor elija, mediante una instrucción de traspaso libre de pago del Custodio de cada tenedor de CKDs al Intermediario de la Operación.

A partir de las 11:30 horas en la Fecha de Liquidación, el Intermediario de la Operación instruirá a Indeval la transferencia, libre de pago, de las Acciones correspondientes que haya adquirido el tenedor de CKDs a la cuenta del Custodio de dicho tenedor. Los datos para la transferencia de las Acciones deberán incluirse en las Cartas de Aceptación y Cartas de Compra que presente el tenedor al Intermediario de la Operación, a través del Custodio que dicho tenedor elija.

El Oferente presentará al tenedor de CKDs un recibo firmado en el que confirme la recepción del precio de suscripción de las Acciones.

Asimismo, el Oferente presentará al tenedor de CKDs, para firma, un recibo en el que el tenedor de CKDs confirme la recepción, a su satisfacción del precio de compra de los CKDs.

En la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el Oferente, a través de la Emisora, hará del conocimiento público, por conducto del sistema electrónico de difusión de información EMISNET de la BMV, el resultado de la Oferta, con indicación, entre otros, del número total de los CKDs Objeto de la Oferta adquiridos, el Precio de Compra por CKD, y la mecánica de la liquidación. En su caso, cada Custodio será responsable de retener y enterar los impuestos pagaderos por sus clientes respectivos.

El Intermediario de la Operación no estará obligado a realizar el registro de la Oferta en la BMV y, en consecuencia, a cerrar la Oferta en el caso de que el Oferente no le entregue previamente las Acciones.

**k) Síntesis del acuerdo corporativo del Oferente en relación con la Oferta.**

Los actos necesarios para llevar a cabo la Oferta con la finalidad de adquirir hasta el 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora, a un precio igual al Precio de Compra por CKD, fueron aprobados mediante las resoluciones unánimes adoptadas fuera de sesión por los miembros del Consejo de Administración del Oferente de fecha 31 de mayo de 2016.

En dichas resoluciones unánimes de consejeros del Oferente, se aprobaron, entre otros asuntos, los siguientes:

- (i) Autorizar al Oferente para que lleve a cabo la Oferta para adquirir hasta el 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora, a un Precio por CKD igual al Precio de Compra por CKD;
- (ii) Aprobar que el Oferente lleve a cabo todos los actos y trámites necesarios para efectuar la Oferta, incluyendo, sin limitar, la realización de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el INDEVAL y cualesquiera otras autoridades competentes, a efecto de obtener las autorizaciones necesarias para llevar a cabo la Oferta en los términos previstos en las disposiciones legales aplicables;
- (iii) Autorizar de manera indistinta a los señores Diego Covarrubias Patiño, Gonzalo Sainz Gout y Luis Rodolfo Flores Licona, entre otros, actuando en nombre y representación del Oferente para que

realicen los actos necesarios, suscriban la documentación requerida y adopten las decisiones que sean necesarias a efecto de llevar a cabo la autorización, formalización y ejecución de la Oferta; y

(iv) Contratar al Intermediario de la Operación con tal carácter.

#### **l) Derecho de desistimiento de la aceptación.**

Los tenedores de CKDs que hayan aceptado la Oferta tendrán el derecho a desistirse de su aceptación de la Oferta en los términos establecidos en este Folleto Informativo en caso de que se presente una modificación a la misma que sea relevante a juicio de la CNBV o de presentarse otra u otras ofertas competitivas bajo mejores condiciones. Únicamente en este caso, para que el retiro de los CKDs sea efectivo, con anterioridad a la Fecha de Vencimiento de la Oferta, el aceptante de la Oferta, por conducto de su Custodio, deberá entregar una notificación por escrito personalmente o vía correo electrónico al Intermediario de la Operación en la cual expresamente se desista de su aceptación de la Oferta antes de las 12:00 horas (hora de la Ciudad de México), en la Fecha de Vencimiento de la Oferta, en la dirección señalada en la sección "*Características de la Oferta – Procedimiento de la operación y mecánica de compra durante el Periodo de la Oferta – Extensión del Periodo de la Oferta; modificación de términos y cancelación*" de este Folleto Informativo, siempre y cuando aún tenga el derecho de retirar los CKDs Objeto de la Oferta. Cualquier cuestión acerca de la forma y validez (incluyendo hora de recepción) de cualquier notificación de desistimiento será determinada por el Intermediario de la Operación, a su discreción, y dicha determinación será definitiva y obligatoria.

Ningún retiro de CKDs Objeto de la Oferta podrá ser revocado y los CKDs Objeto de la Oferta retirados no se considerarán como ofrecidos válidamente para efectos de la Oferta. No obstante lo anterior, los CKDs Objeto de la Oferta retirados podrán ser ofrecidos de nuevo antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre y cuando se satisfagan los requisitos previstos en este Folleto Informativo para el ofrecimiento y entrega de los CKDs Objeto de la Oferta, establecidos en la sección: "*Características de la Oferta - Procedimientos y Mecánica de Compra*".

Cualquier cuestión acerca de la forma y validez (incluyendo hora de recepción) de cualquier notificación de desistimiento será determinada por el Oferente, a través del Intermediario de la Operación, y dicha determinación será definitiva y obligatoria. El Oferente, el Intermediario de la Operación, o cualquier otra persona relacionada con la Oferta notificarán o informarán lo antes posible sobre cualquier defecto o irregularidad en una notificación de desistimiento. No obstante lo anterior, ninguno de ellos incurrirá en responsabilidad alguna derivada de no realizar la notificación anterior al Custodio correspondiente.

#### **6. Denominación del Intermediario de la Operación.**

El Intermediario de la Operación es Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa.

#### **7. Mercado de valores.**

Los CKDs en circulación de la Emisora cotizan en la BMV desde el mes de mayo de 2012. Asimismo, cabe mencionar que los CKDs de la Emisora solamente cotizan en el listado de valores de la BMV y no se encuentran registrados en alguna otra bolsa de valores o mercado regulado. El precio de cierre de la Emisora, al día hábil anterior al que se hizo pública la intención del Oferente de llevar a cabo la Oferta, es decir, el 23 de mayo de 2016, fue de \$107.64 (ciento siete pesos 64/100 M.N.), mientras que el precio al día anterior al inicio del Periodo de la Oferta fue de \$107.65 (ciento siete pesos 65/100 M.N.).

En virtud de que durante los últimos dos ejercicios no han existido operaciones en la BMV respecto de los CKDs en circulación de la Emisora, el precio de venta de los CKDs durante dichos ejercicios es de \$115.97 (ciento quince noventa y siete pesos 97/100 M.N.) al 31 de diciembre de 2015 y de \$113.97 (ciento trece pesos 97/100 M.N.) al 31 de diciembre de 2014.

#### **8. Condiciones de la Oferta.**

La Oferta estará sujeta a la obtención de las autorizaciones o resoluciones favorables que se requieran a efecto de consumir la Oferta, incluyendo la autorización de la CNBV. Por lo anterior, el Oferente no estará obligado a

adquirir los CKDs Objeto de la Oferta si cualquier autorización o resolución favorable necesaria para consumir la Oferta no es obtenida o se obtiene en condiciones que afecten adversamente a la Oferta, a la Emisora o al Oferente, a juicio del Oferente.

La Oferta y sus características podrán modificarse en cualquier momento hasta la Fecha de Vencimiento de la Oferta, siempre que impliquen un trato más favorable para los tenedores de CKDs o en los términos previstos en el presente Folleto Informativo.

En caso de que las modificaciones sean relevantes, se ampliará el plazo de la Oferta por periodos adicionales de no menos de 5 (cinco) días hábiles y no más de 10 (diez) días hábiles en cada ocasión. En todo caso, se informaría oportunamente sobre dichos cambios a través de los mismos medios por los que se realiza la Oferta,

Cualquier tenedor de CKDs que hubiere aceptado participar en la Oferta podrá declinar su aceptación en caso de que se realicen modificaciones relevantes a la Oferta, sin incurrir en penalización alguna.

#### **9. Acuerdos previos a la Oferta.**

El Oferente no ha celebrado ningún contrato, acto o acuerdo previo con ninguno de los tenedores de CKDs de la Emisora a los que se refiere el artículo 16, fracción V de la Circular Única de Emisoras.

#### **10. Intención y justificación de la Oferta.**

La intención del Oferente es adquirir hasta 24,752,000 (veinticuatro millones setecientos cincuenta y dos mil) CKDs, con valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno, íntegramente suscritos y pagados, mismos que, a esta fecha, representan el 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora, de tal forma que el Oferente, después de la Oferta, sea propietario en forma directa de hasta el 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora.. Para mayor información respecto a los propósitos y planes del Oferente, ver "Propósitos y planes".

Cabe señalar que el Oferente ha considerado conveniente llevar a cabo la Oferta y que el objeto de la misma no es llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs de la Emisora en el RNV que mantiene la CNBV ni en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV. Asimismo, el Oferente no tiene planes de llevar a cabo dicha cancelación en el corto plazo por lo que la Emisora continuaría siendo un Fondo de CKDs. Sin embargo, en caso de que el Oferente decidiera llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs, la misma se realizaría previo acuerdo de la asamblea de tenedores de CKDs que representen cuando menos el 95.0% (noventa y cinco por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 de la LMV y el Capítulo Quinto de la Circular Única de Emisoras.

El Oferente pretende realizar la Oferta a efecto de que logre adquirir hasta el 100.0% (cien por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora.

#### **11. Propósitos y planes.**

El objeto de la Oferta no es llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs de la Emisora en el RNV que mantiene la CNBV ni en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV. Asimismo, el Oferente no tiene planes de llevar a cabo dicha cancelación en el corto plazo por lo que la Emisora continuaría siendo un Fondo de CKDs. Sin embargo, en caso de que el Oferente decidiera llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs, la misma se realizaría previo acuerdo de la asamblea de tenedores de CKDs que representen cuando menos el 95.0% (noventa y cinco por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 de la LMV y el Capítulo Quinto de la Circular Única de Emisoras.

#### **12. Fuente y monto de los recursos.**

Toda vez que el pago del Precio de Compra por CKD se liquidará bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación. En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte del Oferente como la compra de las Acciones por parte del



tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo, sin embargo, el tenedor de CKDs deberá entregar a más a tardar a las 9:00 horas de la Fecha de Liquidación el monto total del precio de suscripción de las Acciones que adquiera bajo la Oferta Pública Inicial para que posteriormente a partir de las 11:30 horas del mismo día, el Intermediario de la Operación lleve a cabo la liquidación de la Oferta mediante la modalidad de entrega contra pago y el tenedor de CKDs reciba el precio de adquisición por sus CKDs. En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de Acciones, de manera tal que el precio de adquisición por los CKDs se compensará contra el precio de suscripción de las Acciones del Oferente.

Por lo anterior, el Oferente no requiere recursos en efectivo para adquirir los CKDs Objeto de la Oferta.

### **13. Consecuencias de la Oferta.**

La consumación de la Oferta reducirá en forma sustancial el número de tenedores de CKDs de la Emisora, por lo que es altamente probable que no exista mercado secundario alguno para dichos CKDs con posterioridad a la Oferta.

La Oferta únicamente se llevará a cabo en caso de que al menos el 51% del número total de CKDs Objeto de la Oferta sean entregados o participen en la Oferta, en consecuencia, de alcanzarse dicho porcentaje, el Oferente tendrá poder de decisión respecto de las decisiones relativas al Fondo de CKDs, salvo por los asuntos que requieran de un quórum más elevado para su aprobación.

Los tenedores de CKDs de la Emisora que acepten la presente Oferta se convertirán en accionistas del Oferente, una vez que el Oferente adopte el carácter de sociedad anónima bursátil, por lo que se les recomienda revisar la documentación correspondiente a la Oferta Pública Inicial de Acciones del Oferente que puede ser consultada en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx) y [www.planigrupo.com.mx](http://www.planigrupo.com.mx).

Para mayor información acerca de las diferencias que existen entre ser un tenedor de CKDs y un accionista del Oferente, véase la siguiente sección “*Comparación de los derechos de los tenedores de CKDs de la Emisora*” del presente Folleto Informativo.

### **14. Comparación de los derechos de los tenedores de CKDs de la Emisora.**

Bajo el Fondo de CKDs, los tenedores de CKDs de la Emisora tienen los siguientes derechos:

Conforme al artículo 63 de la LMV, los CKDs confieren a los tenedores de CKDs los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fondo de CKDs, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Fondo de CKDs. Adicionalmente, los CKDs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10.0% (diez por ciento) de los CKDs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al representante común que convoque a una asamblea de tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha asamblea de tenedores deberán tratarse; (ii) los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10.0% (diez por ciento) de los CKDs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, 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; (iii) los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 20.0% (veinte por ciento) o más de los CKDs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una asamblea de tenedores; y (iv) los tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 10.0% (diez por ciento) de los CKDs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del comité técnico bajo el Fondo de CKDs (y a su respectivo suplente) mediante notificación previa y por escrito al administrador, al fiduciario y al representante común; en el entendido, que dicha notificación deberá llevar anexas las constancias de depósito que expida el Indeval al respecto y el listado de tenedores que para tal efecto expida el intermediario financiero correspondiente, que evidencia la cantidad de CKDs de los cuales dicho tenedor o tenedores son propietarios. La designación que hagan los tenedores de miembros del comité técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) 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; (2) la designación de un miembro del comité técnico (y su respectivo suplente) por los tenedores únicamente podrá ser revocada por los otros 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 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) el derecho de los tenedores a nombrar miembros del comité técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por escrito por los tenedores mediante notificación por escrito al fiduciario, al administrador y al representante común.

Los tenedores de los CKDs que decidan rechazar la Oferta no perderán ninguno de los derechos antes descritos.

Por su parte, los tenedores de los CKDs que decidan aceptar la Oferta y por lo tanto convertirse en accionistas del Oferente tendrán los siguientes derechos, los cuales corresponden a los derechos que cualquier tenedor de acciones de una sociedad anónima bursátil tendría:

Todos los tenedores de las Acciones del Oferente tienen los mismos derechos de voto. Cada Acción da derecho a su tenedor a ejercer sus derechos de voto por completo y, en particular, a emitir un voto en cualquiera de las asambleas generales de accionistas del Oferente. Asimismo, la LMV otorga a los accionistas que sean propietarios del 5.0% (cinco por ciento) o más de las acciones de una emisora, una acción judicial para demandar en beneficio de esta última el pago de los daños y perjuicios causados a la misma por la falta de diligencia y lealtad de los consejeros. Además, la LMV establece que los accionistas que sean propietarios de cuando menos el 10.0% (diez por ciento) del capital social de una emisora tendrán derecho a nombrar a un consejero, exigir que se convoque una asamblea de accionistas y solicitar el aplazamiento de las votaciones por un plazo de 3 (tres) días sobre cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados. Los accionistas que sean propietarios de cuando menos el 20.0% (veinte por ciento) del capital social podrán oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas y solicitar la suspensión de la ejecución de dichas resoluciones en ciertos casos.

#### **15. Cancelación de la inscripción en el RNV.**

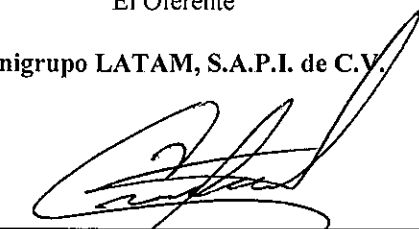
El objeto de la Oferta no es llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs de la Emisora en el RNV que mantiene la CNBV ni en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV. Asimismo, el Oferente no tiene planes de llevar a cabo dicha cancelación en el corto plazo por lo que la Emisora continuaría siendo un Fondo de CKDs. Sin embargo, en caso de que el Oferente decidiera llevar a cabo la cancelación de la inscripción de los CKDs, la misma se realizaría previo acuerdo de la asamblea de tenedores de CKDs que representen cuando menos el 95.0% (noventa y cinco por ciento) de los CKDs en circulación de la Emisora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 de la LMV y el Capítulo Quinto de la Circular Única de Emisoras.

## 16. Personas Responsables

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo con motivo de la Oferta Pública de Compra, o que contenga información que pudiera inducir a error al público.”

El Oferente

**Planigrupo LATAM, S.A.P.I. de C.V.**



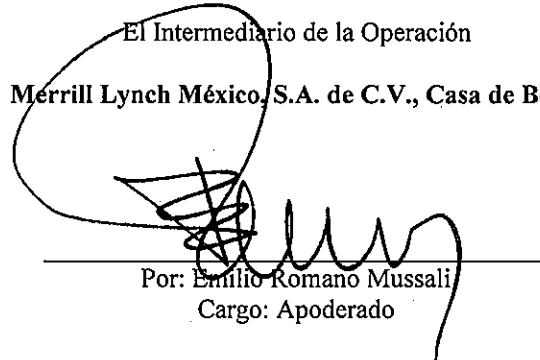
---

Por: Diego Covarrubias Patiño  
Cargo: Apoderado

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Folleto Informativo con motivo de la Oferta Pública de Compra, o que contenga información que pudiera inducir a error al público.”

El Intermediario de la Operación

**Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Emilio Romano Mussali', is written over a horizontal line. The signature is somewhat stylized and includes a large circular scribble on the left side.

Por: Emilio Romano Mussali  
Cargo: Apoderado

## Anexo A: Formato de Carta de Aceptación.

**Oferta pública de adquisición de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como certificados de capital de desarrollo emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/306606 (la “Emisora”), con la clave de pizarra “PLANICK12”, que realiza Planigrupo LATAM, S.A.P.I. DE C.V. (en adelante la “Oferta”).**

### **Carta de Aceptación del Custodio para participar en la Oferta (en adelante la “Carta de Aceptación”)**

A efecto de poder participar en la Oferta, el Custodio deberá concentrar las aceptaciones e instrucciones que reciba de sus clientes y entregar a Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (en adelante “Merrill Lynch”) esta Carta de Aceptación debidamente requisitada y acompañada por el poder de la persona que la suscribe, así como en la Fecha de Liquidación traspasar los certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como certificados de capital de desarrollo emitidos por la Emisora, con clave de pizarra “PLANICK12” (en adelante, los “CKDs”), conforme a lo que se establece a continuación.

Esta carta deberá ser llenada, firmada y entregada: (i) por mensajería con acuse de recibo, dirigida a la atención de Luis Botello Thompson (teléfono 5201-3322) a la siguiente dirección Paseo de la Reforma No. 115, Piso 19, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México; y (ii) por correo electrónico a la dirección de [luis.botello@baml.com](mailto:luis.botello@baml.com); la Carta de Aceptación deberá ser entregada por mensajería y por correo electrónico anexando respectivamente una copia y un archivo electrónico del poder de la persona que la suscribe.

La recepción de esta Carta de Aceptación será a partir del 1 de junio 2016 correspondiente al primer día del Periodo de la Oferta y hasta la Fecha de Vencimiento, es decir, el 28 de junio de 2016. El horario de recepción será de las 9:00 horas y hasta las 17:00 horas de la Ciudad de México todos los días hábiles del Periodo de la Oferta.

El Custodio deberá proceder a traspasar los CKDs a la cuenta número 01038 en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante “Indeval”), a nombre de Merrill Lynch a más tardar a las 9:00 horas de la Ciudad de México del día 4 de julio de 2016, correspondiente a la Fecha de Liquidación. Los CKDs traspasados a dicha cuenta después de la hora mencionada no participarán en la Oferta.

Las Cartas de Aceptación que no estén debidamente requisitadas, que se reciban fuera de los días u horas mencionadas, o sobre las cuales no se hayan hecho los traspasos de los CKDs correspondientes, no procederán y por lo tanto los CKDs que ampare dicha Carta de Aceptación no participarán en la Oferta sin ninguna responsabilidad para Merrill Lynch o para el Oferente.

En relación con la Oferta, el Custodio en representación de su cliente tenedor de CKDs, hace constar que ha recibido órdenes de éste en donde se manifiesta que acepta los términos y condiciones de la Oferta establecidos en el Folleto Informativo de la misma, el cual se encuentra disponible en la página de internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) desde el día 1 de junio de 2016. Asimismo, certifica que el inversionista respecto del cual se presenta esta Carta de Aceptación, tiene el carácter de legítimo tenedor de los CKDs de conformidad con sus registros y listados internos a la fecha del presente y tiene la capacidad jurídica para disponer de los mismos en los términos de la Oferta.

El precio de adquisición por cada uno de los CKDs de la Emisora que participen en la Oferta es de \$123.6188 (ciento veintitrés pesos 6188/10000 M.N.) (el “Precio de Compra por CKD”).

El Precio de Compra por CKD podrá pagarse bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación. En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte del Oferente como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo. En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social del Oferente (las “Acciones”), de manera tal que el precio de adquisición por los CKDs se compensará contra el precio de suscripción de las Acciones del Oferente.

Los CKDs con los que el Custodio acepta participar en la Oferta, por cuenta de terceros o por posición propia, y que serán traspasados en la Fecha de Liquidación a la cuenta número 01038 en Indeval a nombre de Merrill Lynch son:

(a)

Número de CKDs (en número y letra): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

El número de CKDs que se indica en el recuadro (a) anterior multiplicado por el Precio de Compra por CKD de acuerdo a lo mencionado en el Folleto Informativo de la Oferta, equivale al importe total que se indica en el recuadro (b) siguiente por la adquisición de los CKDs:

(b)

\$ \_\_\_\_\_

**Favor de marcar con una X la opción que se elija:**

El importe que se indica en el recuadro (b) anterior, se liquidará de la siguiente manera:

- ( ) Mediante la entrega al Custodio del monto que se señala en el recuadro (b) anterior, el cual provendrá de la liquidación de las Acciones de la Oferta Pública Inicial que el tenedor de CKDs se obliga a adquirir en esta misma fecha:
- ( ) Mediante compensación contra el precio de suscripción correspondiente al número de Acciones que se obtenga de aplicar la siguiente fórmula:

$$x = \left( \frac{\text{Precio por CKD}}{\text{Precio por Acción}} * \right) \times \text{CKDs}$$

En donde:

x = Número de Acciones, redondeando siempre hacia arriba al número entero de Acciones superior inmediato.

Precio por CKD = El Precio por CKD que se indique en el Folleto Informativo de la Oferta correspondiente.

Precio por Acción = El Precio por Acción que se indique en el prospecto de colocación de la Oferta Pública Inicial de Acciones correspondiente.

CKDs = Número de CKDs del recuadro (a) anterior.

\* Nota: Utilizar al menos ocho decimales para el cociente de esta división.

(c)

Número de Acciones (en número y letra): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

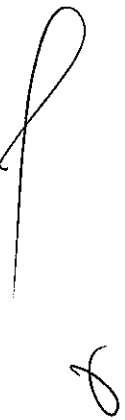
Precio Total: \$ \_\_\_\_\_

En caso de que se elija que la liquidación sea en efectivo, Merrill Lynch entregará mediante entrega contra pago, el monto que se indica en el recuadro (b) anterior en la Fecha de Liquidación (4 de julio de 2016), a aquellos Custodios



Los términos definidos en el presente tendrán el significado que se les atribuye en el Folleto Informativo de la Oferta.

Anexo copia del Poder otorgado por el Custodio a la persona que suscribe.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a smaller loop at the bottom, resembling a stylized 'P' or 'J'.



## Anexo B: Formato de Carta de Compra.

**Oferta pública de adquisición de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como certificados de capital de desarrollo emitidos por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/306606 (la “Emisora”), con la clave de pizarra “PLANICK12”, que realiza Planigrupo LATAM, S.A.P.I. DE C.V. (en adelante la “Oferta”).**

### Carta de Compra de Acciones (en adelante la “Carta de Compra”)

A efecto de poder participar en la Oferta, el Custodio deberá concentrar las posturas de compra de Acciones e instrucciones que reciba de sus clientes y entregar a Merrill Lynch México, S.A. de C.V., Casa de Bolsa (en adelante “Merrill Lynch”) esta Carta de Compra debidamente requisitada y acompañada por el poder de la persona que la suscribe, en relación con la Oferta para adquirir los certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como certificados de capital de desarrollo emitidos por la Emisora, con clave de pizarra “PLANICK12” (en adelante, los “CKDs”), conforme a lo que se establece a continuación.

Esta carta deberá ser llenada, firmada y entregada: (i) por mensajería con acuse de recibo, dirigida a la atención de Luis Botello Thompson (teléfono 5201-3322) a la siguiente dirección Paseo de la Reforma No. 115, Piso 19, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México; y (ii) por correo electrónico a la dirección de [luis.botello@baml.com](mailto:luis.botello@baml.com); la Carta de Compra deberá ser entregada por mensajería y por correo electrónico anexando respectivamente una copia y un archivo electrónico del poder de la persona que la suscribe.

La recepción de esta Carta de Compra será a partir del 1 de junio 2016 correspondiente al primer día del Periodo de la Oferta y hasta la Fecha de Vencimiento, es decir, el 28 de junio de 2016. El horario de recepción será de las 9:00 horas y hasta las 17:00 horas de la Ciudad de México todos los días hábiles del Periodo de la Oferta.

El Custodio deberá proceder a traspasar los CKDs a la cuenta número 01038 en la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (en adelante “Indeval”), a nombre de Merrill Lynch a más tardar a las 9:00 horas de la Ciudad de México del día 4 de julio de 2016, correspondiente a la Fecha de Liquidación. Los CKDs traspasados a dicha cuenta después de la hora mencionada no participarán en la Oferta.

Las Cartas de Compra que no estén debidamente requisitadas, que se reciban fuera de los días u horas mencionadas, o sobre las cuales no se hayan hecho las posturas de compra de Acciones correspondientes, no procederán y por lo tanto las Acciones que ampare dicha Carta de Compra no participarán en la Oferta sin ninguna responsabilidad para Merrill Lynch o para el Oferente.

En relación con la Oferta, el Custodio en representación de su cliente tenedor de CKDs hace constar que ha recibido órdenes de compra de éste en donde se manifiesta que acepta los términos y condiciones de la Oferta Pública Inicial. Asimismo, certifica que el inversionista respecto del cual se presenta esta Carta de Compra, tiene el carácter de legítimo tenedor de los CKDs de conformidad con sus registros y listados internos a la fecha del presente y tiene la capacidad jurídica para disponer de los mismos en los términos de la Oferta.

El precio de suscripción por cada una de las Acciones del Oferente que participen en la Oferta Pública Inicial de Acciones es de \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/100 M.N.) (el “Precio de Colocación por Acción”).

El Precio de Colocación por Acción podrá pagarse bajo cualquiera de las dos modalidades de liquidación siguientes: (i) de pago con recursos líquidos, o (ii) de compensación. En la modalidad de pago con recursos líquidos, tanto la compra de los CKDs por parte del Oferente como la compra de las Acciones por parte del tenedor de CKDs, serán liquidadas en efectivo. En la modalidad de compensación, el tenedor de CKDs autoriza que el pago del precio de adquisición por los CKDs se realice mediante la entrega de acciones ordinarias, nominativas, serie única, sin expresión de valor nominal, representativas de la parte variable del capital social del Oferente (las “Acciones”), de manera tal que el precio de adquisición por los CKDs se compensará contra el precio de suscripción de las Acciones del Oferente.

El número de Acciones que el Custodio desea adquirir en la Oferta Pública Inicial del Oferente, por cuenta de terceros o por posición propia, es el que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$x = \left( \frac{\text{Precio por CKD}}{\text{Precio por Acción} *} \right) \times \text{CKDs}$$

En donde:

x = Número de Acciones, redondeando siempre hacia arriba al número entero de Acciones superior inmediato.

Precio por CKD = El Precio por CKD que se indique en el Folleto Informativo de la Oferta correspondiente.

Precio por Acción = El Precio por Acción que se indique en el prospecto de colocación de la Oferta Pública Inicial de Acciones correspondiente.

CKDs = Número de CKDs respecto de los cuales se haya aceptado la Oferta.

\* Nota: Utilizar al menos ocho decimales para el cociente de esta división.

(a)

Número de Acciones (en número y letra): \_\_\_\_\_

El número de Acciones que se indica en el recuadro (a) anterior multiplicado por el Precio de Colocación por Acción de acuerdo a lo mencionado en el prospecto de colocación de la Oferta Pública Inicial de Acciones del Oferente, equivale al importe total que se indica en el recuadro (b) siguiente por la adquisición de las Acciones:

(b)

\$ \_\_\_\_\_

**Favor de marcar con una X la opción que se elija:**

El importe que se indica en el recuadro (b) anterior, se liquidará de la siguiente manera:

- ( ) Entregando el monto en efectivo a Merrill Lynch a más tardar a las 9:00 horas en la Fecha de Liquidación.
- ( ) Mediante la compensación del importe total señalado en el recuadro (b) anterior, contra el precio que el Oferente tendría que pagar por el número de CKDs que se obtenga de aplicar la siguiente fórmula:

$$x = \left( \frac{\text{Acciones}}{\frac{\text{Precio por CKD}}{\text{Precio por Acción} *}} \right)$$

En donde:

x = Número de CKDs.

Acciones = Número de Acciones del recuadro (a) anterior.

Precio por CKD = El Precio por CKD que se indique en el Folleto Informativo de la Oferta correspondiente.

Precio por Acción = El Precio por Acción que se indique en el prospecto de colocación de la Oferta Pública Inicial de Acciones correspondiente.

\* Nota: Utilizar al menos ocho decimales para el cociente de esta división.

|   |
|---|
| (c)                                       |
| Número de CKDs (en número y letra): _____ |
| Precio Total: \$ _____                    |

En caso de que se elija que la liquidación sea en efectivo, Merrill Lynch traspasará mediante entrega contra pago, el número de Acciones que se indica en el recuadro (a) anterior en la Fecha de Liquidación (4 de julio de 2016), a aquellos Custodios que hubiesen aceptado válidamente la Oferta, por cuenta de sus clientes o posición propia, en los términos descritos en el Folleto Informativo de la Oferta.

En caso de que se elija que la liquidación sea mediante compensación, Merrill Lynch traspasará libre de pago, el número de Acciones que se indica en el recuadro (a) anterior en la Fecha de Liquidación (4 de julio de 2016), a aquellos Custodios que hubiesen aceptado válidamente la Oferta, por cuenta de sus clientes o posición propia, en los términos descritos en el Folleto Informativo de la Oferta.

Lo anterior, de conformidad con los siguientes datos:

**Datos de la cuenta del Custodio en la que Merrill Lynch traspasará el número de Acciones:**

|                                 |
|---------------------------------|
| Titular de la cuenta: _____     |
| Cuenta en Indeval número: _____ |

El Custodio se compromete a indemnizar y sacar en paz y a salvo a Merrill Lynch de cualquier obligación y responsabilidad que pudiese derivar de la Oferta y se obliga a reembolsar dentro de los 5 (cinco días) posteriores a que le sea exigido al indemnizado cualquier gasto (incluyendo gastos razonables de abogados) en que haya incurrido en relación con cualquier procedimiento que se inicie en su contra.

El suscrito, certifica a nombre del Custodio que representa que la información referente a sus clientes o a su posición propia es cierta, que conoce y acepta los términos de la Oferta Pública Inicial y que cuenta con las facultades legales otorgada por el Custodio para presentar y aceptar los términos de esta Carta de Compra.

| Información del Custodio                   | Información sobre la persona responsable de la información contenida en esta Carta de Compra |
|--|--|
| Nombre del Custodio:                       | Nombre de la persona:  |
| Nombre y puesto de la persona a contactar: | Puesto de la persona:  |
| Dirección:                                 | Firma:   |



|                |        |
|----------------|--------|
|                |        |
| Teléfono:      |        |
| Número de Fax: |        |
| Email:         |        |
|                | Fecha: |

Los términos definidos en el presente tendrán el significado que se les atribuye en el Folleto Informativo de la Oferta.

Anexo copia del Poder otorgado por el Custodio a la persona que suscribe.



**Anexo C: Términos definidos.**

A handwritten signature or mark consisting of a large, stylized loop on the right side of the page, with a smaller mark below it.

Apéndice "A"  
Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/306606  
Términos Definidos

Salvo que sean definidos de otra manera en los Documentos de la Emisión, los siguientes términos tendrán los siguientes significados, según se emplean en cualquiera de los Documentos de la Emisión:

"Administrador" significa Planigrupo, actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración, o cualquier otra persona que lo sustituya en términos del Contrato de Administración.

"Administrador del Fondo Mexicano Walton" significa Walton Street Mexico Managers I, L.P.

"Afiliada" significa (i) respecto de Personas (distintas al Co-Inversionista Walton) 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 al Co-Inversionista Walton, cualquier Persona que directa o indirectamente a través de una o más intermediarias es Controlada por Walton Street Capital, LLC 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.

"Agente Estructurador" significa Goldman, Sachs & Co.

"Aportación Inicial" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 2.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Asamblea de Tenedores" significa una asamblea de Tenedores en términos de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Asesores Independientes" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (o) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Auditor Externo" significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C., o cualquier Auditor Externo sustituto contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, siempre y cuando éstas hayan sido autorizadas por el Comité de Inversión, y con la aprobación previa del Comité Técnico otorgada en una sesión en la que los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho de voto respecto de dicho punto.

"Autoridad Gubernamental" significa cualquier nación, gobierno, dependencia, estado, Municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o



dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al mismo.

“Base de Libro” significa, con respecto de cualquier activo del Fideicomiso, la base ajustada de dicho activo para fines de impuestos sobre la renta federales de los Estados Unidos de América; en el entendido, sin embargo, que (i) si cualquier activo es aportado al Fideicomiso, la Base de Libro inicial de dicho activo será igual a su valor razonable de mercado en la fecha de la aportación (según sea acordado por los Socios), y (ii) si las Cuentas de Capital de los Socios son ajustadas de conformidad con la Sección 1.704-1(b) de las Disposiciones de Tesorería para reflejar el valor razonable de mercado de cualquier activo del Fideicomiso, la Base de Libro de dicho activo deberá ajustarse para igualar su valor razonable de mercado correspondiente a la fecha de dicho ajuste (según sea acordado por los Socios) de conformidad con dichas Disposiciones de Tesorería. La Base de Libro de todos los activos del Fideicomiso deberá ser ajustada posteriormente mediante depreciación de conformidad con la Sección 1.704-1(b)(2)(iv)(g) de las Disposiciones de Tesorería y cualquier otro ajuste a la base de dichos activos distinta de la depreciación o la amortización.

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

“Centro Comercial” significa (a) un desarrollo inmobiliario de uso comercial que albergue locales comerciales para renta, (b) un desarrollo inmobiliario de uso mixto en el que por lo menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de la inversión o costo del proyecto corresponda a espacios para la renta de locales comerciales, o (c) un desarrollo inmobiliario de uso mixto en el que por lo menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de las construcciones correspondan a espacios para la renta de locales comerciales.

“Centros Anclados por Tiendas de Autoservicio” significa un Centro Comercial que tenga como tienda ancla principal a cualquiera de Walmart, Sam’s, Superama, Bodega Aurrerá, Chedraui, Super Che, Soriana, H-E-B, Mi Tienda del Ahorro, Comercial Mexicana o a tiendas de autoservicio similares.

“Certificados Bursátiles” significa los certificados bursátiles fiduciarios no amortizables emitidos por el Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo previsto en los Artículos 61, 62, 63 y 64 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 las mismas han sido modificadas el 7 de octubre de 2003, el 6 de septiembre de 2004, el 22 de septiembre de 2006, el 19 de septiembre de 2008, el 27 de enero de 2009, el 22 de julio de 2009 y el 29 de diciembre de 2009, 10 y 20 de diciembre de 2010, 16 de marzo, 27 de julio y 31 de agosto de 2011.

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

"Código" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.6 del Contrato de Fideicomiso.

"Co-Inversionista Tercero" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula 6.14(b) del Contrato de Fideicomiso.

"Co-Inversionista Walton" significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577.

"Comisión por Administración" significa una comisión por administración anual equivalente: (i) durante el Periodo de Inversión, al 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) de los Recursos Netos de la Emisión; 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, 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 1.75% (uno punto setenta y cinco 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 al Contrato de Co-Inversión.

"Comité Técnico" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Competidor" significa cualquier Persona durante cualquier periodo en el que una porción de sus negocios represente, o que durante cualquier periodo dicha Persona se ostente como participante en negocios que representen, una competencia con respecto de los negocios del Fideicomiso.

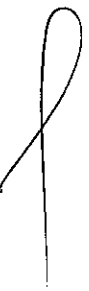
"Compromiso del Co-Inversionista Walton" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Compromiso del Fideicomitente" significa el Compromiso del Fideicomitente Inicial o el Compromiso del Fideicomitente Incrementado, según resulte aplicable.

"Compromiso del Fideicomitente Inicial" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Compromiso del Fideicomitente Incrementado" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Condiciones de Reinversión" significa (i) que el Fideicomiso haya invertido o adquirido una obligación de invertir el 70% (setenta por ciento) o más del Monto Destinado a Inversiones, y (ii) que el Comité Técnico haya aprobado la Reinversión propuesta en una





sesión en la cual los miembros designados por el Administrador que no sean Miembros Independientes no tendrán derecho a emitir su voto respecto de dicho punto.

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

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso” significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/306606, 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 en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso.

“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 Co-Inversión” significa el contrato de co-inversión a ser celebrado entre el Co-Inversionista Walton, Planigrupo 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” significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador para la colocación y oferta pública de los Certificados Bursátiles.

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

“Control” (incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”) significa, con respecto a cualquier Persona, el poder de 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.



"Costos Duros" significa los costos directos de construcción, incluyendo, pero no limitándose a, los costos de adaptación del terreno, trabajo y materiales de construcción, construcciones de infraestructura, construcción de edificios entre otros.

"Crédito en Incumplimiento" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Co-Inversión.

"Cuenta de Capital" tiene el significado que se le atribuye en la Sección 5 del Anexo "L".

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

"Cuenta de Inversiones" significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fiduciario de conformidad con la Cláusula 10.1 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 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 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 del Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

"Cuentas del Fideicomiso" significa la referencia colectiva a la Cuenta General, la Cuenta de Reservas, la Cuenta de Inversiones, 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.

"Daño Significativo Adverso" significa un daño ocasionado al Patrimonio del Fideicomiso que represente una afectación superior a \$100,000,000.00 (cien millones de Pesos 00/100), ajustado conforme a la inflación, según el mismo haya sido determinado conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso por un Valuador Inmobiliario y confirmado por el Auditor Externo.

"Daños" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso.

A large, stylized handwritten mark or signature is located on the right side of the page, extending vertically from the middle to the bottom. It consists of a long, thin vertical stroke with a loop at the top and a small flourish at the bottom.

“Déficit en la Cuenta de Capital Ajustado” significa, con respecto de cualquier Socio en cualquier año fiscal, el déficit, en su caso, en la Cuenta de Capital de dicho Socio al término de dicho año fiscal, después de hacer efectivos los siguientes ajustes:

(a) Abonar a dicha Cuenta de Capital cualesquier montos que dicho Socio esté obligado a restituir o se considere que esté obligado a restituir según se describe en las penúltimas oraciones de la Sección 1.704-2(g)(1) de las Disposiciones de Tesorería y la Sección 1.704-2(i)(5) de las Disposiciones de Tesorería; y

(b) Abonar a dicha Cuenta de Capital los conceptos descritos en las Secciones 1.704-1(b)(2)(ii)(d)(4), (5) y (6) de las Disposiciones de Tesorería.

La definición anterior de Déficit en la Cuenta de Capital Ajustado pretende cumplir con las disposiciones en la Sección 1.704-1(b)(2)(ii)(d) de las Disposiciones de Tesorería y será interpretada de manera consistente con las mismas.

“Deducciones Sin Recurso” tiene el significado que se le atribuye en la Sección 1.704-2 de las Disposiciones de Tesorería.


“Deducciones Sin Recurso de Socio” significa “deducciones sin recurso de socio” (*partner nonrecourse deductions*) según se define en la Sección 1.704-2(i)(2) de las Disposiciones de Tesorería.

“Desembolso Requerido” significa cualquiera de los siguientes desembolsos que deberá realizar el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso:

(a) Desembolsos para Pagos Requeridos. Desembolsos para fondear la Cuenta de Inversiones para realizar pagos relacionados con una Inversión o una Inversión de Seguimiento, o pagos de Gastos Continuos o Gastos de Inversión de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Desembolsos para Constituir Reservas. Desembolsos para fondear la Cuenta de Reservas para constituir la Reserva para Gastos de Mantenimiento de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

“Desinversión”, significa, respecto de cualquier Inversión, (i) la venta o enajenación de los derechos fideicomisarios de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (ii) la venta o enajenación de dicha Inversión por parte de los Vehículos de Inversión que sean propietarios de dicha Inversión, (iii) la cesión onerosa, enajenación o amortización 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 de dicha Inversión que se haya realizado conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.



“Deuda Sin Recurso de Socio” significa la “deuda sin recurso de socio” (*partner nonrecourse debt*) según se define en la Sección 1.704-2(b)(4) de las Disposiciones de Tesorería.

“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.

“Disposiciones de Tesorería” significa en relación con cualquier disposición a la que se haga referencia, dicha disposición de las disposiciones del Departamento de Estado de la Tesorería de los Estados Unidos (*United States Department of the Treasury*) o cualquier disposición supletoria.

“Distribución por Desempeño” significa cada una de las Distribuciones acumuladas entregadas a los Fideicomisarios en Segundo Lugar conforme a los numerales (4) y (5) del inciso (b)(i) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Distribuciones” significa las distribuciones que realice el Fiduciario a los Tenedores de conformidad con la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Documentos de la Emisión” significa la referencia colectiva al Contrato de Fideicomiso, al Contrato de Administración, al 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.

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

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

“ERISA” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.6 del Contrato de Fideicomiso.

“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 determine 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 presente Contrato.

“Evento de Funcionarios Clave Walton” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.3(b) del Contrato de Fideicomiso.

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

“Evento de Remoción del Administrador” significa que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes casos:

- (i) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador 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 90 (noventa) días naturales siguientes a la existencia de dicho acto, y que cada acto resulte en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en primera instancia 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; o
- (ii) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador 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 primera instancia 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; 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 Hábiles 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 del Administrador sean declarados culpables de cualquier delito de índole patrimonial en primera instancia, y que dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a que se declare su culpabilidad, (1) el Funcionario Clave del Administrador de que se trate no haya sido sustituido conforme a los términos de la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso, y (2) el Administrador haya restituido al Fideicomiso cualquier pérdida derivada de dicho delito patrimonial, en su caso; o
- (v) que 2 (dos) o más Funcionarios Clave del Administrador sean removidos o se separen de sus cargos, sin que sean sustituidos conforme a lo previsto en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso; o
- (vi) que el Administrador o cualquiera de los Funcionarios Clave del Administrador no cumplan con la obligación de exclusividad prevista por la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso; o



(vii) que Planigrupo incumpla con su obligación de realizar cualquier Inversión conforme a su Compromiso del Fideicomitente en los términos establecidos en la Cláusula 7.3, y que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 45 (cuarenta y cinco) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Inversión respectiva; en el entendido, que dicho incumplimiento podrá ser subsanado por el Co-Inversionista Walton de conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión; o

(viii) que cualquiera de las declaraciones de Planigrupo contenidas en el presente Contrato 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 primera instancia; o

(ix) que el Administrador haya incurrido en un incumplimiento reiterado de sus obligaciones contenidas en el presente Contrato y en los demás Documentos de la Emisión, y que dicho incumplimiento reiterado haya resultado en un Daño Significativo Adverso al Fideicomiso, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en primera instancia;

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 (ix) anteriores.


“Evento de Remoción del Prestador de Servicios” significa que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes casos:

(i) que cualquiera de los Funcionarios Clave del Prestador de Servicios incurra en actos con fraude, dolo o mala fe en el desempeño de sus funciones bajo el Contrato de Prestación de Servicios, según sea confirmado por un tribunal jurisdiccional competente en segunda instancia; o

(ii) que el Co-Inversionista Walton incumpla con su obligación de aportar su Compromiso del Co-Inversionista Walton en los términos establecidos en la Cláusula 7.3, y que dicho incumplimiento no haya sido subsanado dentro de los 45 (cuarenta) días naturales siguientes a la Fecha de Inversión respectiva; en el entendido, que dicho incumplimiento podrá ser subsanado por el Fideicomitente de conformidad con lo establecido en el Contrato de Co-Inversión; o

(iii) que la declaración contenida en el inciso (e) 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 segunda instancia; o

(iv) que Walton Street Capital Mexico, 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, LLC,



o cualquiera de sus subsidiarias o Afiliadas, directas o indirectas, sus miembros, o sus socios.

"Fecha de Desembolso" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Fecha de Distribución" significa los días 30 de cada mes de marzo, junio, septiembre y diciembre durante la vigencia del presente Contrato; en el entendido, que la primera Fecha de Distribución será el 30 de junio de 2012.

"Fecha de Emisión" significa el Día Hábil en que los Certificados Bursátiles sean emitidos.

"Fecha de Inicio de Desinversión" significa la fecha que sea el séptimo aniversario de la Fecha de Emisión, es decir, el 18 de mayo de 2019.

"Fecha de Inversión" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Fecha de Terminación Programada" significa la fecha que sea el séptimo aniversario de la Fecha de Emisión (es decir, el 18 de mayo de 2019), según la misma pueda ser extendida de conformidad con el inciso (g) (iii) de la Cláusula 4.1 del Contrato de Fideicomiso previa resolución favorable de los Tenedores otorgada en una Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos del artículo 220 de la LGTOC (con la aprobación previa del Comité de Inversión).

"Fideicomisarios en Segundo Lugar" significa la referencia conjunta a Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V. y a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso F/1577, en su carácter de fideicomisarios en segundo lugar conforme al Contrato de Fideicomiso.

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

"Fideicomiso F/1577" significa el Contrato de Fideicomiso F/1577 de fecha 2 de mayo de 2012, celebrado por Walton Mexico Retail, L.L.C. y Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, única y exclusivamente como fiduciario del Contrato de Fideicomiso F/542, como fideicomitentes y fideicomisarios, y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario.

"Fideicomitente" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

"Fiduciario" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.



"Fines del Fideicomiso" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Fondo Mexicano Walton" significa Walton Street Mexico Fund I, L.P., y los fondos paralelos relacionados con el mismo.

"Funcionarios Clave del Administrador" significa, inicialmente, los señores Eduardo Bross Tatz, Elliott Mark Bross Umann y Benjamin Asher Bross Umann, en el entendido que dichos Funcionarios Clave del Administrador iniciales podrán sustituirse conforme a lo previsto por el presente Contrato y por el Contrato de Administración, en cuyo caso se entenderá por Funcionarios Clave del Administrador 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" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 5.3 del Contrato de Fideicomiso.

"Ganancia Mínima de Deuda sin Recurso de Socio" tiene el significado que se le atribuye a "ganancia mínima de deuda sin recurso de socio" (*partner nonrecourse debt minimum gain*) en la Sección 1.704-2(i)(3) de las Disposiciones de Tesorería.

"Ganancia Mínima del Fideicomiso" significa el monto mínimo de ganancias que serían reconocidas por el Fideicomiso para efectos de impuestos sobre la renta federales de los Estados Unidos de América, si el Fideicomiso dispusiera de bienes sujetos a responsabilidades sin recurso (respecto de los cuales ningún Socio tiene un riesgo económico de pérdida de conformidad con la Sección 1.752-2 de las Regulaciones de Tesorería) en completo cumplimiento y por el monto de los mismos computado de conformidad con la Sección 1.704-2(d) de las Regulaciones de Tesorería.

"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 Emisión" significa todos y cada uno de los gastos, comisiones, cuotas, honorarios y demás erogaciones que se generen con motivo de la emisión de los Certificados Bursátiles y la constitución del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) todos los pagos iniciales que deban hacerse al Representante Común y al Fiduciario por la aceptación de sus respectivos cargos, así como los honorarios iniciales del Fiduciario, (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro 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, (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo, el Valuador Independiente y los Miembros Independientes en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados Bursátiles, (v) los honorarios de los demás auditores, asesores fiscales, asesores legales y demás asesores que hayan intervenido en la constitución del Fideicomiso y en la emisión de los Certificados Bursátiles, (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al Intermediario Colocador de conformidad con el Contrato de Colocación y al Agente Estructurador, (vii) los gastos incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Prestador de Servicios (directamente o que deban ser reembolsados al Intermediario Colocador o al Agente Estructurador) en relación con la constitución del Fideicomiso y con la emisión de los Certificados Bursátiles, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso, gastos de viaje, gastos y costos de impresión, (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública de los Certificados Bursátiles, y (ix) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior.

“Gastos de Inversión” significa, respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, 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 Prestador de Servicios en relación con dicha Inversión (sea consumada o no) y con la evaluación, 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 Prestador de Servicios 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, y (v) 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 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 el registro 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 Prestador de Servicios en relación con el Fideicomiso o cualquier Vehículo de Inversión, (vi) los gastos incurridos por el Administrador o por el Prestador de Servicios 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, (x) cualquier gasto incurrido por el Fiduciario en la entrega de información al Administrador y al Prestador de Servicios conforme a lo establecido en la Cláusula 14.2, (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, y (xiii) cualquier monto de IVA que se genere en relación con lo anterior; 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 Cláusula 15.2 del Contrato de Fideicomiso.

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

"Intermediario Colocador" significa Ixe Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

"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 Cláusula 6.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Inversiones Permitidas" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 10.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Inversionista Calificado" significa un fondo de pensiones o jubilaciones de los referidos en el artículo 179 de la LISR, o cualquier ley que la substituya, 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, (ii) se encuentre inscrita en el Registro de Bancos, Entidades de Financiamiento, Fondos de Pensiones y Jubilaciones y Fondos de Inversión del Extranjero de conformidad con las reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (y renueve su registro cada año), y (iii) sea



elegible para solicitar, directamente o a través del Fideicomiso, una reducción de impuestos mexicanos, según sea determinado de manera razonable por Walton.

"Inversionista no Sujeto a Impuestos" significa una sociedad de inversión especializada de fondos para el retiro a la que se refiere el artículo 93 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.

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

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

"Límites de Apalancamiento" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 8.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Lineamientos de Inversión" significa los lineamientos de Inversión que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "O", 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 sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

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

"México" tiene el significado que se le atribuye en la Declaración I(a) del Contrato de Fideicomiso.

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



“Monto Destinado a Inversiones” significa, en cualquier fecha de determinación, el monto que resulte de restar (a) los Recursos Netos de la Emisión menos (b) la Reserva para Gastos de Mantenimiento.

“Monto Distribuible” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (a) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Monto Neto Invertido” significa el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General para realizar Inversiones (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones) menos el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General 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 Inversiones respecto de los montos que hayan sido desembolsados de la Cuenta General para realizar las 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 Comprometido” significa el monto total que resulte de sumar (a) el Monto Destinado a Inversiones en la Fecha de Emisión más (b) el Compromiso del Co-Inversionista Walton más (c) el Compromiso del Fideicomitente.

“Monto Total Invertido” significa, respecto de los Certificados Bursátiles, el monto total que haya sido desembolsado de la Cuenta General para realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo Inversiones de Seguimiento y el pago de cualesquiera Gastos Continuos y Gastos de Inversión relacionados con dichas Inversiones), para pagar la parte de los Gastos de Emisión que se hayan pagado con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los Gastos de Mantenimiento, la Comisión por Administración y, en su caso, los montos a los que hace referencia el inciso (o)(iii)(1)(y) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que no se considerará que forman parte del Monto Total Invertido los montos de la Cuenta de Distribuciones que hayan sido utilizados para pagar Gastos de Mantenimiento y la Comisión por Administración conforme a lo establecido en el inciso (c) de la Cláusula 6.13.

“Monto Total Requerido” tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1 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.

“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*).

“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 del Co-Inversionista Walton o una Parte Relacionada del Fideicomitente, por el otro.

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

“Partes Indemnizadas” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Patrimonio del Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 2.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Exclusividad” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.12 del Contrato de Fideicomiso.

“Periodo de Inversión” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 6.6 del Contrato de Fideicomiso.

“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 la Cláusula 20.1 del Contrato de Fideicomiso.

“Persona Indemnizada” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 20.2 del Contrato de Fideicomiso.

“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, del Fideicomitente y del Administrador.



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

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

“Porcentaje de Participación” tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 7.5 del Contrato de Fideicomiso.

“Presidente” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (k)(iii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

“Prestador de Servicios” significa Walton Street Capital Mexico, S de R.L. de C.V., como prestador de servicios conforme al Contrato de Prestación de Servicios.

“Recursos Derivados de la Emisión” significa el monto total que obtendrá el Fiduciario por la oferta pública de los Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

“Recursos Netos de la Emisión” significa el monto resultante de restar los Recursos Derivados de la Emisión menos los Gastos de Emisión.

“Reducción Fiscal” tiene el significado que se le atribuye en el inciso (e) de la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

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

“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 anterior.

“Rendimiento Anual Compuesto” significa, en cualquier fecha de determinación, la tasa de descuento nominal anualizada, calculada trimestralmente al final de cada trimestre, en la cual el valor presente neto del Monto Total Invertido sea equivalente al valor presente neto de todas las Distribuciones a los Tenedores llevadas a cabo por el Fideicomiso, calculada en Pesos y tomando en consideración (a) las fechas en las que las Inversiones respectivas fueron realizadas por el Fiduciario, y (b) las fechas en las que el Fiduciario realizó las Distribuciones correspondientes, calculado como si cada Tenedor fuera un Tenedor desde la Fecha de Emisión; en el entendido, que para efectos de calcular el Rendimiento Anual Compuesto, se considerará como si el impuesto sobre la renta y el impuesto empresarial a tasa única (o cualquier impuesto que los sustituya) pagado en relación con las Inversiones respectivas 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.

"Reporte Anual" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (b) de la Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Representante Común" tiene el significado que se le atribuye en el proemio del Contrato de Fideicomiso.

"Reserva para Gastos de Asesoría" tiene el significado que se le atribuye en la Cláusula 11.2 del Contrato de Fideicomiso.

"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.

"Secretario" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (k)(iii) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

"Sesión Inicial" tiene el significado que se le atribuye en el inciso (n) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso.

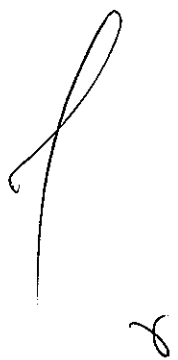
"Solicitud de Desembolso" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Solicitud de Inversión" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 7.4 del Contrato de Fideicomiso.

"Tenedores" significa los tenedores de los Certificados Bursátiles.

"Título" tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 3.1 del Contrato de Fideicomiso.

"Utilidad" o "Pérdida" significa, para cada año fiscal, la utilidad o pérdida neta del Fideicomiso para dicho año fiscal, según sea el caso, incluyendo cualesquier conceptos de ingresos, ganancias, pérdidas o deducciones manifestados por separado para efectos de la Sección 702(a) del Código, según se determine de conformidad con los principios de impuesto sobre la renta de los Estados Unidos de América, según sean ajustados en términos de la Sección 1.704-1(b)(2)(iv) de las Disposiciones de Tesorería; en el entendido, que cualquier concepto que no sea sujeto de recaudación fiscal federal en los Estados Unidos de América y cualquier gasto descrito en la Sección 705(a)(2)(B) del Código o considerado como gasto en términos de la Sección 705(a)(2)(B) del Código de conformidad con la Sección 1.704-1(b)(2)(iv)(i) de las Disposiciones de Tesorería deberá tomarse en consideración; en el entendido, además, que la base inicial de cualquier propiedad deberá ser su precio de compra y el Fideicomiso deberá depreciar dicha propiedad utilizando el método de línea directa basado en dicho valor justo de mercado sobre su vida útil restante.



“Valor del Patrimonio del Fideicomiso” significa (i)(a) el 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 (b) los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo los Desembolsos Requeridos); más (c) 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 (a) y (b) anteriores, pero excluyendo los derechos fideicomisarios de Vehículos de Inversión de los que el Fideicomiso sea titular; menos, (ii) el monto de toda la deuda, los pasivos y obligaciones del Fideicomiso.

“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 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 dicho avalúo 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 (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 el valuador independiente que el Fiduciario contrate conforme a las instrucciones por escrito del Administrador para llevar la valuación de los Certificados Bursátiles.

“Valuador Inmobiliario” significa cualquiera de CB Richard Ellis Group (CBRE), Cushman & Wakefield (C&W), Jones Lang LaSalle (JLL) y Colliers International o cualquier afiliada de las anteriores que sea contratada para valuar inmuebles.

“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 Cláusula 6.14 del Contrato de Fideicomiso.

“Walton” significa la referencia conjunta a Walton Street Capital, al Fondo Mexicano Walton, al Administrador del Fondo Mexicano Walton, y a cualquiera de sus respectivas subsidiarias o Afiliadas.





**FOLLETO INFORMATIVO DEFINITIVO.** Los valores mencionados en el presente Folleto Informativo Definitivo se encuentran registrados en el Registro Nacional de Valores que mantiene la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las Leyes de otros países.

