

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

**DEFINITIVE PROSPECTUS.** *The securities described in this prospectus have been registered with the National Registry of Securities (Registro Nacional de Valores) maintained by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries*



Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L.  
de C.V.

FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

FIDUCIARIO

**OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS DE PROYECTOS DE INVERSIÓN EMITIDOS BAJO EL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL**

**MONTO MÁXIMO DE LA EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS SERIE A:**

**USD\$56,000,000.00 DÓLARES**

**(QUE, ÚNICAMENTE PARA EFECTOS INFORMATIVOS, ES EL EQUIVALENTE A \$1,157,450,000.00 PESOS, UTILIZANDO UN TIPO DE CAMBIO DE \$20.66875 PESOS POR DÓLAR)**

**MONTO INICIAL DE EMISIÓN DE LOS CERTIFICADOS SERIE A:**

**USD\$11,200,000.00 DÓLARES**

**(QUE, ÚNICAMENTE PARA EFECTOS INFORMATIVOS, ES EL EQUIVALENTE A \$231,490,000.00 PESOS, UTILIZANDO UN TIPO DE CAMBIO DE \$20.66875 PESOS POR DÓLAR)**

Oferta pública restringida de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, Serie A, sujetos a Llamadas de Capital, que lleva a cabo CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión que se describen en el presente Prospecto. Los Certificados estarán sujetos a Llamadas de Capital, por lo que los Tenedores que no suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una emisión adicional, se verán sujetos a la dilución punitiva descrita en el presente Prospecto. Los recursos que se obtengan de las Emisiones serán utilizados principalmente para realizar Inversiones conforme a lo descrito en el presente Prospecto. Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye a los mismos en la sección "I. INFORMACIÓN GENERAL – 1. Glosario de Términos y Definiciones" del presente Prospecto. El tipo de cambio utilizado, únicamente para efectos informativos, para presentar el monto equivalente en Pesos del Monto Máximo de la Emisión y del Monto Inicial de Emisión denominados en Dólares, es de \$20.66875 Pesos por Dólar.

<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública restringida en México.
<b>Fiduciario:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
<b>Fideicomitente:</b>	Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.
<b>Fideicomisarios en Primer Lugar:</b>	Los Tenedores.
<b>Administrador:</b>	Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.
<b>Tipo de Instrumento:</b>	Certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, Serie A, sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.
<b>Clave de pizarra:</b>	"WACERPI 21D".
<b>Valor nominal:</b>	Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.
<b>Denominación:</b>	Los Certificados de la Serie A serán pagaderos en Pesos, por un monto equivalente a USD\$100.00, <u>en el entendido</u> que dicho precio puede ser

La información contenida en este Prospecto preliminar se encuentra sujeta a cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones. La versión actualizada de este Prospecto preliminar que incluya los citados cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se puedan realizar entre la fecha de este documento y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. B. de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en las siguientes direcciones, respectivamente: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx); [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv); [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv). Asimismo, cualquier cambio que se realice al presente Prospecto preliminar en los términos anteriores, se hará del conocimiento público a través del EMISNET (Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores) en su página de Internet: [www.bmv.com.mx/cgi-bin/emisnet](http://www.bmv.com.mx/cgi-bin/emisnet). Los valores de que se trata en este Prospecto preliminar no pueden ser ofrecidos ni vendidos hasta que la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorice su oferta en los términos de la Ley del Mercado de Valores. El presente documento preliminar no constituye una oferta pública de enajenación de los valores descritos.

pagado en Pesos utilizando un tipo de cambio obtenido por el Administrador en la fecha de cierre del libro.

<b>Series:</b>	El Fiduciario deberá llevar a cabo la oferta pública restringida de los Certificados Serie A de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso, la emisión de los Certificados Serie A, conjuntamente, podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión.
<b>Precio de colocación de cada Certificado Serie A:</b>	MXN\$2,066.875 Pesos por cada Certificado Serie A, que es el equivalente a USD\$100.00 Dólares por Certificado Serie A, tomando como base un tipo de cambio de \$20.66875 Pesos por Dólar. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Contrato de Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo el mecanismo de Llamadas de Capital.
<b>Número de Certificados Bursátiles Serie A de la Emisión Inicial:</b>	112,000 Certificados Serie A.
<b>Número total de Certificados Bursátiles:</b>	El número total de Certificados Bursátiles que pueden emitirse por el Fiduciario dependerá del número de Llamadas de Capital realizadas y el monto efectivamente recibido en cada una de ellas.
<b>Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A:</b>	USD\$11,200,000.00 (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$231,490,000.00 Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$20.66875 Pesos por Dólar).
<b>Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A (considerando las Llamadas de Capital):</b>	USD\$56,000,000.00 (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$1,157,450,000.00 Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$20.66875 Pesos por Dólar).
<b>Monto Máximo de la Emisión:</b>	USD\$56,000,000.00 (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente a \$1,157,450,000.00 Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$20.66875 Pesos por Dólar).
<b>Llamadas de Capital:</b>	Los Certificados Serie A se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital (en el entendido, que los Certificados de Series y Subseries Subsecuentes, serán emitidos bajo el mecanismo de derechos de suscripción) y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital, en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor registrado que no suscriba y pague los Certificados emitidos en una Emisión Adicional de conformidad con una Llamada de Capital, estará sujeto a la dilución punitiva establecida en el Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución punitiva, el porcentaje de Certificados que dicho Tenedor mantenía antes de la Emisión Adicional con respecto a los Certificados en circulación después de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que dicho Tenedor debería haber aportado al Fideicomiso de conformidad con su Compromiso por Certificado correspondiente, y el porcentaje proporcional aumentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados emitidos en dicha Emisión Adicional.

- Contrato de Fideicomiso:** Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3791, de fecha 8 de noviembre de 2021 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 17 de diciembre de 2021), celebrado entre Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común.
- Número del Fideicomiso:** CIB/3791.
- Fines del Fideicomiso:** Los Fines del Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo todas y cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso y en el resto de los Documentos de la Emisión, incluyendo (i) llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados Serie A, y la Emisión Inicial de Certificados de Series o Subserie Subsecuentes, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales producto de cualquier Llamada de Capital requerida de cualquier Serie o Subserie, el registro de dichos Certificados en el RNV y su respectivo listado en la Bolsa, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar Inversiones; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar cualquier actividad que la Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otro Documento de la Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común, el Administrador, la Asamblea de Tenedores, y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, que dicha Persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. Para mayor información respecto de los Fines del Fideicomiso, referirse a la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
- Patrimonio del Fideicomiso:** El Patrimonio del Fideicomiso se conformará de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Monto de la Emisión Inicial de cualquier Serie o Subserie Subsecuente, cualesquier montos que resulten de las Emisiones Adicionales de cada Serie o Subserie de Certificados, cualesquier montos que resulten de Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, participaciones sociales (*limited partner interests*), participaciones de capital o cualquier otra participación o derecho en relación con, o derivado de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directa o indirectamente, a través de cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; (d) todos y cada uno de los derechos de crédito derivados de, o relacionados con, cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario; (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como consecuencia de las Inversiones, o derivado de una Desinversión de las mismas; (f) las Inversiones Permitidas, y cualquier cantidad que derive de las mismas; (g) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (h) en su

caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con la Sección 13.2 del Contrato de Fideicomiso; (i) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; y (j) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de indemnizaciones, multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

<b>Plazo de vigencia de la Emisión:</b>	18,259 días naturales, equivalentes a 600 meses, equivalentes a aproximadamente 50 años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial; <u>en el entendido</u> , que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.
<b>Fecha de publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	21 de diciembre de 2021.
<b>Fecha de la Oferta Pública:</b>	Del 22 de diciembre de 2021 al 23 de diciembre de 2021.
<b>Fecha de Cierre del Libro:</b>	23 de diciembre de 2021.
<b>Fecha de publicación del Aviso de Colocación con fines informativos:</b>	23 de diciembre de 2021.
<b>Fecha de Emisión Inicial:</b>	27 de diciembre de 2021.
<b>Fecha de registro en la Bolsa:</b>	27 de diciembre de 2021.
<b>Fecha de liquidación:</b>	27 de diciembre de 2021.
<b>Fecha de vencimiento de la Emisión:</b>	24 de diciembre de 2071.
<b>Mecanismo de colocación de los Certificados:</b>	La oferta pública restringida de los Certificados Serie A se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional.
<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Fuente de pagos y Distribuciones:</b>	Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y según se describe en la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3 Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso" del presente Prospecto.
<b>Distribuciones, periodicidad y procedimiento de pago:</b>	El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos), bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato

de Fideicomiso. El Administrador deberá calcular el monto distribuible a los Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

<b>Amortización:</b>	Los Certificados Bursátiles no serán amortizables.
<b>Intereses:</b>	Los Certificados Bursátiles no devengarán intereses.
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles no son instrumentos de deuda y no cuentan con garantía alguna.
<b>Lugar y forma de pago de distribuciones:</b>	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, Ciudad de México.
<b>Derechos que confieren a los Tenedores:</b>	Cada Certificado otorga derechos económicos y corporativos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho de recibir Distribuciones derivadas de Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá el derecho a asistir y votar en Asamblea de Tenedores. Asimismo, los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho a: (a) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; (b) solicitar al Representante Común aplase la Asamblea por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (c) designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico, por cada 25% de tenencia; (d) ejercer acciones de responsabilidad contra el Administrador, por el incumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión; y/o (e) oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en las Asambleas de Tenedores. Para mayor información en relación con los derechos de los Tenedores, favor de referirse a la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3 Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.
<b>Recursos Netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A:</b>	USD\$10,756,836.72 Dólares (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$222,330,368.85 Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$20.66875 Pesos por Dólar). Para mayor información, favor de referirse a la sección "II. LA OFERTA - 4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial" de este Prospecto.
<b>Régimen Fiscal:</b>	De conformidad con los Fines del Fideicomiso, el Fideicomiso, mediante Vehículos de Inversión, principalmente realizar actividades consistentes en el arrendamiento de Activos Inmobiliarios, por lo tanto, siempre que al menos 90% de los ingresos de Fideicomiso del ejercicio fiscal de que se trate sean originados por dicha actividad o cualquier otra actividad considerada pasiva incluyendo, entre otros, los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los

certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma; el Fideicomiso calificará como un fideicomiso pasivo para efectos fiscales de conformidad con la regla 3.1.15., de la RMF de 2021, según dicha regla pueda ser modificada, modificada y reexpresada o de cualquier forma modificada de tiempo en tiempo. En consecuencia, no se deberán llevar a cabo actividades empresariales mediante el Fideicomiso.

Las Siefores que sean Tenedores, no estarán sujetas al pago de ISR en relación con los ingresos derivados de los proyectos inmobiliarios en los que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente, en la medida que dichos ingresos sean directamente atribuibles a dichos Tenedores; para tales efectos se buscaría utilizar como vehículos de inversión a los Vehículos de Inversión, que funcionen como entidades que carecen de personalidad jurídica para efectos fiscales en México.

Asimismo, los ingresos generados a través de los Vehículos de Inversión, que sean atribuibles a aquellos Tenedores que no tengan el carácter de Siefores o que en general, no tengan derecho a la aplicación de algún régimen de exención para efectos de ISR, estarían gravados con ISR de conformidad con las disposiciones aplicables.

Para más información, ver la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL- 3. Factores de Riesgo – 3.7 Evaluaciones de Riesgo Fiscal” de este Prospecto y “II. LA OFERTA – 1. Características – 1.36 Consideraciones Fiscales” de este Prospecto y la opinión emitida por Jáuregui y del Valle, S.C., adjunta al presente Prospecto como Anexo 6.

**Posibles Adquirentes:**

Inversionistas institucionales y/o calificados para participar en ofertas públicas restringidas, ya sea en ofertas públicas restringidas relacionadas con la Emisión inicial o en el mercado secundario, cuando su régimen de inversión expresamente permita dicha inversión. Los inversionistas deberán ser “inversionistas acreditados (*accredited investors*)” de conformidad con la Disposición D de la Ley de Valores de 1933 de EE.UU (*U.S. Securities Act of 1933*), según la misma sea modificada, “compradores calificados (*qualified purchasers*)” de conformidad con la Ley de Inversión Corporativa de 1949 de EE.UU (*U.S. Investment Company Act of 1940*), según la misma sea modificada, y “clientes calificados (*qualified clients*)” de conformidad con la Ley de Asesores de Inversión de 1940 de EE.UU (*U.S. Investment Advisers Act of 1940*), según la misma sea modificada.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo” del presente Prospecto.

**Representante Común:**

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

**Intermediario Colocador:**

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

**INTERMEDIARIO COLOCADOR**

**AUSENCIA DE OBLIGACIÓN DE PAGO:** LAS DISTRIBUCIONES DEPENDERÁN DE LA DISPONIBILIDAD DE RENDIMIENTOS GENERADOS POR LAS INVERSIONES. DICHS RENDIMIENTOS DEPENDERÁN DE LA CAPACIDAD DEL ADMINISTRADOR PARA IDENTIFICAR, NEGOCIAR, IMPLEMENTAR Y CERRAR TANTO OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN COMO DE DESINVERSIÓN. ASIMISMO, LAS DISTRIBUCIONES DEPENDEN DEL RENDIMIENTO DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN. NO HAY CERTEZA DE QUE EL ADMINISTRADOR SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR DICHS OPORTUNIDADES |DE UNA MANERA EFECTIVA, QUE SERÁ CAPAZ DE IMPLEMENTARLAS O CERRARLAS EXITOSAMENTE O QUE EL RENDIMIENTO DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN GENERARÁ DISTRIBUCIONES. CUALQUIER MONTO QUE SE INVIERTA EN LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN PUEDE PERDERSE EN SU TOTALIDAD. LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBEN CONSIDERAR LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO PUEDA HACER DISTRIBUCIONES EN LO ABSOLUTO O QUE EL MONTO DE DICHS DISTRIBUCIONES NO SE COMPARE CON OTRAS OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN ALTERNATIVAS.

**NO HAY RECURSO:** NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES SUFICIENTES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE, FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE NO HUBIERE SUFICIENTES RECURSOS EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR DEL FIDEICOMITENTE, DEL FIDUCIARIO, DEL REPRESENTANTE COMÚN, DEL ADMINISTRADOR, DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI DE SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

**RIESGOS DE INVERSIÓN:**

1. LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES IMPLICA INVERTIR EN INSTRUMENTOS CON DIFERENTES CARACTERÍSTICAS QUE AQUELLAS DE INSTRUMENTOS DE DEUDA Y CONLLEVA RIESGOS ASOCIADOS A LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN DESCRITA EN EL PRESENTE PROSPECTO. LOS INVERSIONISTAS DEBEN CONOCER Y ENTENDER LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CERTIFICADOS ANTES DE TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN.
2. LA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN SE ENCUENTRA SUJETA A CIERTOS RIESGOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL RENDIMIENTO SOBRE LA INVERSIÓN EN LOS CERTIFICADOS. LAS DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES Y EL MONTO DE LAS MISMAS ESTÁN SUJETOS A CIERTOS RIESGOS DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN Y LAS INVERSIONES RESPECTIVAS, CUYOS TÉRMINOS ESPECÍFICOS NO SE CONOCEN ACTUALMENTE Y PODRÍAN NO CONOCERSE AL MOMENTO DE LLEVAR A CABO LA EMISIÓN DE CERTIFICADOS.
3. LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES SUJETAS AL PAGO DE ISR Y SIN DERECHO A ALGUNA EXENCIÓN DE DICHO IMPUESTO CONFORME A LA LEY APLICABLE, PODRÁN ESTAR



SUJETAS AL PAGO DE DICHOS IMPUESTOS EN RELACIÓN CON CUALQUIER RENDIMIENTO PAGADO AL AMPARO DE LOS CERTIFICADOS EN TÉRMINOS DE LA LEY APLICABLE.

4. LOS CERTIFICADOS (I) PODRÍAN NO TENER LIQUIDEZ EN EL MERCADO MEXICANO; (II) OTORGAN EL DERECHO DE RECIBIR INGRESOS Y, EN SU CASO, VALOR RESIDUAL DE LOS ACTIVOS O DERECHOS TRANSFERIDOS AL FIDEICOMISO, MISMOS QUE DEBERÁN SER VARIABLES E INCIERTOS; (III) NO TIENEN CALIFICACIÓN CREDITICIA; Y (IV) NO HAY INFORMACIÓN QUE PERMITA UNA EVALUACIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN CON ANTERIORIDAD A LA OFERTA PÚBLICA RESTRINGIDA.
5. EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DEBERÁ ESTAR COMPUESTO INICIALMENTE POR INVERSIONES REALIZADAS DIRECTA O INDIRECTAMENTE, EN VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, DE LOS CUALES NO HAY CONOCIMIENTO PREVIO, DEBIDO A QUE NO HAY INFORMACIÓN SOBRE CUÁLES VEHÍCULOS DE INVERSIÓN SERÁN INCORPORADOS COMO INVERSIONES.
6. EL FIDEICOMISO PODRÍA NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN Y NO EXISTE GARANTÍA ALGUNA DE QUE LOS TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS NO SUFRIRÁN PÉRDIDAS EN SU INVERSIÓN TOTAL EN EL FIDEICOMISO.
7. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE EL FIDEICOMISO NO INVIERTA TODO EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE NEGOCIOS, SIN QUE ELLO SE CONSIDERE COMO INCUMPLIMIENTO.
8. LAS DISTRIBUCIONES, INCLUYENDO LOS MONTOS PAGADEROS A SU VENCIMIENTO, PODRÍAN VERSE REDUCIDAS POR DIVERSOS FACTORES, INCLUYENDO EL PAGO DE GASTOS, HONORARIOS E INDEMNIZACIONES.
9. LAS DISTRIBUCIONES DE GANANCIAS O PÉRDIDAS A LOS TENEDORES DEBERÁN REALIZARSE PROPORCIONALMENTE CON EL MONTO DE LAS APORTACIONES DE DICHOS TENEDORES.
10. LA VALUACIÓN DE LOS CERTIFICADOS DEBERÁ REALIZARSE POR UN VALUADOR INDEPENDIENTE QUE DEBERÁ TENER EXPERIENCIA Y RECURSOS SUFICIENTES PARA LLEVAR A CABO LA VALUACIÓN. SIN EMBARGO, EL FIDEICOMITENTE, EL ADMINISTRADOR, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN Y SUS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS NO DEBERÁN VERIFICAR O REVISAR DICHAS VALUACIONES NI LOS PROCESOS EMPLEADOS PARA LLEVAR A CABO DICHAS VALUACIONES.
11. EXISTEN DIFERENTES RIESGOS ADICIONALES RELACIONADOS CON LOS CERTIFICADOS Y LAS INVERSIONES, DESCRITOS EN LA SECCIÓN *"I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO"* DE ESTE PROSPECTO.
12. LOS INVERSIONISTAS DEBERÁN TENER CONOCIMIENTO SOBRE FINANZAS, VALORES E INVERSIONES EN GENERAL Y CONSIDERAR QUE LOS VALORES OFRECIDOS EN LA PRESENTE OFERTA SON VALORES CON CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LOS VALORES DE RENTA VARIABLE, QUE DEBERÁN SER CONOCIDOS Y COMPRENDIDOS POR LOS INVERSIONISTAS ANTES DE REALIZAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN, CONSIDERANDO, ENTRE OTRAS COSAS, LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LA SECCIÓN *"I. INFORMACIÓN GENERAL - 3- FACTORES DE RIESGO"* DEL PRESENTE PROSPECTO.
13. LAS INVERSIONES EN ACTIVOS INMOBILIARIOS ESTÁN SUJETAS A RIESGOS DE LOS CUALES EL INVERSIONISTA DEBE ESTAR CONSCIENTE ANTES DE ADQUIRIR CERTIFICADOS.
14. LOS CERTIFICADOS PODRÍAN NO GENERAR RENDIMIENTOS O INCLUSO TENER RENDIMIENTOS NEGATIVOS, POR LO TANTO, NO HAY RETORNOS GARANTIZADOS.
15. LOS TENEDORES DEBERÁN TENER EL DERECHO DE RECIBIR LAS CANTIDADES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, COMPRENDIENDO PRINCIPALMENTE, LOS RENDIMIENTOS Y GANANCIAS GENERADOS POR INVERSIONES, MISMOS QUE SON VARIABLES E INCIERTOS.

16. LOS CERTIFICADOS NO CUENTAN CON UNA CALIFICACIÓN CREDITICIA EMITIDA POR UNA AGENCIA CALIFICADORA AUTORIZADA.
17. EL FIDEICOMISO PODRÍA CONTRAER DEUDA Y LOS TENEDORES NO TENDRÁN PRIORIDAD SOBRE OTROS ACREEDORES DEL FIDEICOMISO, SEGÚN SE DESCRIBE EN LA SECCIÓN "I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. FACTORES DE RIESGO" DEL PRESENTE PROSPECTO.
18. ANTES DE REALIZAR INVERSIONES, EL FIDUCIARIO, CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, DEBERÁ INVERTIR LAS CANTIDADES DISPONIBLES DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO EN INVERSIONES PERMITIDAS. EN LA MEDIDA QUE DICHAS INVERSIONES OTORGUEN RENDIMIENTOS BAJOS O NULOS, LA HABILIDAD DEL FIDEICOMISO PARA REALIZAR INVERSIONES PODRÍA VERSE AFECTADA.
19. LOS CERTIFICADOS ESTÁN SUJETOS AL MECANISMO DE LLAMADAS DE CAPITAL. SÓLO LOS TENEDORES QUE SEAN TITULARES DE CERTIFICADOS EN O ANTES DE LA FECHA EX-DERECHO INDICADA EN LA LLAMADA DE CAPITAL, PODRÁN SUSCRIBIR LOS CERTIFICADOS ADICIONALES EMITIDOS EN CADA EMISIÓN ADICIONAL CONFORME A SUS CERTIFICADOS. SI UN TENEDOR NO CUMPLE CON UNA LLAMADA DE CAPITAL Y NO SUSCRIBE Y PAGA LOS CERTIFICADOS EMITIDOS EN UNA EMISIÓN ADICIONAL CONFORME A SUS CERTIFICADOS, DICHO TENEDOR DEBERÁ ESTAR SUJETO A LA DILUCIÓN PUNITIVA DESCRITA EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO QUE SE ADJUNTA A ESTE PROSPECTO COMO ANEXO 3.
20. EXISTE LA POSIBILIDAD DE QUE UNO O MÁS TENEDORES NO CUMPLAN CON LAS LLAMADAS DE CAPITAL, LO QUE PODRÍA IMPEDIR EL CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO CONFORME A LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE PROSPECTO, ASÍ COMO AFECTAR NEGATIVAMENTE EN LA RENTABILIDAD DE LOS CERTIFICADOS, CAUSANDO DISMINUCIÓN EN SU VALOR, E INCLUSO, LA PÉRDIDA DE INVERSIONES REALIZADAS POR LOS TENEDORES. NO HAY GARANTÍA DE QUE LAS LLAMADAS DE CAPITAL SERÁN FINANCIADAS A TIEMPO, NI HAY OBLIGACIÓN ALGUNA DE WALTON, DEL ADMINISTRADOR, DEL FIDUCIARIO, DEL REPRESENTANTE COMÚN O DEL INTERMEDIARIO COLOCADOR DE CUBRIR LAS CANTIDADES FALTANTES QUE RESULTEN DE UN INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIER TENEDOR CON LAS LLAMADAS DE CAPITAL.
21. UN INCUMPLIMIENTO CON UNA LLAMADA DE CAPITAL PODRÍA PROVOCAR QUE EL FIDEICOMISO INCUMPLA CON SUS OBLIGACIONES A LA FECHA EN QUE LAS MISMAS SE VUELVAN EXIGIBLES Y QUE NO SE REALICEN INVERSIONES. EN CASO DE QUE CUALQUIER TENEDOR INCUMPLA CON CUALQUIER LLAMADA DE CAPITAL Y EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA CUBRIR LA APORTACIÓN DE CAPITAL INCUMPLIDA, EL FIDEICOMISO PODRÍA VERSE EN LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES EN LA FECHA EN QUE LAS MISMAS SE VUELVAN EXIGIBLES Y PODRÍA NO SER CAPAZ DE CUMPLIR CON EL PLAN DE NEGOCIOS CONTENIDOS EN EL PRESENTE PROSPECTO. LO ANTERIOR PODRÍA EXPONER AL FIDEICOMISO A SANCIONES CONSIDERABLES QUE PODRÍAN AFECTAR EN FORMA ADVERSA Y SIGNIFICATIVA LOS RENDIMIENTOS OBTENIDOS POR LOS TENEDORES. ESTOS HECHOS CONSTITUYEN UN RIESGO ADICIONAL A AQUELLOS DERIVADOS DE LAS INVERSIONES QUE REALICE EL FIDEICOMISO QUE SE ESTABLECEN EN EL PLAN DE NEGOCIOS. NO PUEDE ASEGURARSE QUE TODOS LOS TENEDORES ACUDIRÁN A LAS LLAMADAS DE CAPITAL Y SUSCRIBAN Y PAGUEN LOS CERTIFICADOS QUE SE EMITAN EN UNA EMISIÓN ADICIONAL, A PESAR DE LA EXISTENCIA DE LA DILUCIÓN PUNITIVA. NO EXISTE OBLIGACIÓN ALGUNA POR PARTE DEL REPRESENTANTE COMÚN, EL FIDUCIARIO, EL ADMINISTRADOR NI DE CUALESQUIERA DE SUS AFILIADAS O SUBSIDIARIAS DE CUBRIR EL FALTANTE QUE SE GENERE SI UN TENEDOR NO ATIENDE A LAS LLAMADAS DE CAPITAL.
22. A PESAR DE QUE EL GRUPO CORPORATIVO AL QUE PERTENECE EL ADMINISTRADOR CUENTA CON EXPERIENCIA EN EL SECTOR INMOBILIARIO, EL FIDEICOMISO NO CUENTA CON HISTORIAL OPERATIVO Y EL ADMINISTRADOR, ADEMÁS DE SER ADMINISTRADOR DE LOS CERTIFICADOS PRCERPI 21D, TIENE UN HISTORIAL OPERATIVO LIMITADO. EL FIDEICOMISO ESTÁ SUJETO A RIESGOS DE NEGOCIO RELACIONADOS CON EL HECHO DE

SER UN PRODUCTO DE INVERSIÓN RELATIVAMENTE NUEVO EN MÉXICO, INCLUYENDO EL RIESGO DE NO ALCANZAR SUS OBJETIVOS DE INVERSIÓN. NO EXISTE CERTEZA DEL ÉXITO DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR EL FIDEICOMISO. ADICIONALMENTE, LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO NO ESTÁN ESPECIFICADAS. EL FIDEICOMISO PODRÁ INVERTIR EN VEHÍCULOS PRIVADOS CUYA INFORMACIÓN SEA LIMITADA, INCLUYENDO INFORMACIÓN NO AUDITADA E INFORMACIÓN PÚBLICA ESCAZA. POR LO TANTO, NO HAY CERTEZA ACERCA DEL ÉXITO DE LAS INVERSIONES QUE SE REALICEN.

23. EL ADMINISTRADOR ES UNA AFILIADA DE ENTIDADES QUE FUNCIONAN COMO CO-INVERSIONISTAS, ASESORES Y ADMINISTRADORES, SEGÚN SEA EL CASO, DEL FIDEICOMISO CKD PLANIGRUPO, DEL FIDEICOMISO CKD FINSA, DEL FIDEICOMISO CKD FINSA-WALTON, DEL FIDEICOMISO CKD WALTON Y DEL FIDEICOMISO CKD WALTON 2, RESPECTIVAMENTE, Y EN VIRTUD DE LAS DISPOSICIONES DE EXCLUSIVIDAD CONTENIDAS EN DICHS FIDEICOMISOS, EL FIDEICOMISO PODRÍA VERSE LIMITADO PARA REALIZAR INVERSIONES EN MÉXICO, QUE CONCURRAN CON LOS LINEAMIENTOS DE INVERSIÓN DE DICHS FIDEICOMISOS HASTA EN TANTO DICHAS OBLIGACIONES DE EXCLUSIVIDAD HAYAN VENCIDO.

LOS INVERSIONISTAS, ANTES DE INVERTIR EN LOS CERTIFICADOS, DEBERÁN CONSIDERAR QUE LAS CONSIDERACIONES FISCALES APLICABLES A LOS GRAVÁMENES O EXENCIONES APLICABLES A LOS INGRESOS DERIVADOS DE LAS DISTRIBUCIONES O VENTA DE LOS CERTIFICADOS NO HAN SIDO VERIFICADOS O VALIDADOS POR LA AUTORIDAD FISCAL COMPETENTE.

CIERTA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE CONSTITUYE “DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS” LA CUAL PUEDE SER IDENTIFICADA POR EL USO DE TERMINOLOGÍA COMO “PODRÁ”, “TENDRÁ”, “BUSCARÁ”, “DEBERÁ”, “ESPERARÁ”, “ANTICIPARÁ”, “PREVERÁ”, “ESTIMARÁ”, “PRETENDERÁ”, “CONTINUARÁ”, O “CREERÁ” O LAS FORMAS NEGATIVAS DE LAS MISMAS U OTRAS VARIACIONES DE LAS MISMAS O TERMINOLOGÍA SIMILAR. DEBIDO A MÚLTIPLES RIESGOS E INCERTIDUMBRES, INCLUYENDO RIESGOS RELACIONADOS CON, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA Y FALTA DE LIQUIDEZ DE LAS INVERSIONES DEL FIDEICOMISO, LA DIFICULTAD EN IDENTIFICAR Y OBTENER INVERSIONES ATRACTIVAS, LOS RIESGOS EN LAS TASAS DE INTERÉS, LAS CONDICIONES Y FLUCTUACIONES EN EL MERCADO, LAS CONDICIONES REGULATORIAS Y AQUELLOS RIESGOS ESTABLECIDOS EN LA SECCIÓN “I. INFORMACIÓN GENERAL- 3. FACTORES DE RIESGO” DEL PRESENTE PROSPECTO, LOS RESULTADOS O EL DESEMPEÑO FUTURO DEL FIDEICOMISO PODRÍAN DIFERIR MATERIALMENTE DE AQUELLOS PREVISTOS Y CONTEMPLADOS EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS. EL FIDEICOMISO, WALTON, EL FIDEICOMITENTE Y SUS RESPECTIVAS AFILIADAS, CREEN QUE DICHAS DECLARACIONES E INFORMACIÓN SE ENCUENTRAN BASADAS EN ESTIMACIONES Y SUPUESTOS RAZONABLES. SIN EMBARGO, LAS DECLARACIONES Y LA INFORMACIÓN DE EVENTOS FUTUROS SON INTRÍNSECAMENTE INCIERTAS Y LA SITUACIÓN O LOS RESULTADOS FUTUROS PODRÁN SER Y SERÁN DIFERENTES DE AQUELLOS PROYECTADOS. POR LO TANTO, NO DEBE HABER UNA CONFIANZA EXCESIVA EN DICHAS DECLARACIONES DE EVENTOS FUTUROS Y EN DICHA INFORMACIÓN.

NINGUNA PERSONA HA SIDO AUTORIZADA PARA DAR CUALQUIER INFORMACIÓN O PARA REALIZAR CUALQUIER DECLARACIÓN SALVO POR AQUELLAS CONTENIDAS EN EL PRESENTE Y, EN CASO DE QUE DICHA INFORMACIÓN SEA PROPORCIONADA O DICHA DECLARACIÓN SEA REALIZADA, NO SE DEBE CONSIDERAR QUE DICHA INFORMACIÓN O DECLARACIÓN HA SIDO AUTORIZADA O ES CONFIABLE SIN EL CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO DEL FIDEICOMITENTE Y DE WALTON STREET.

AL CONSIDERAR LA INFORMACIÓN DEL DESEMPEÑO DE INVERSIONES CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO, LOS POSIBLES INVERSIONISTAS DEBERÁN CONSIDERAR QUE EL DESEMPEÑO PASADO NO ES NECESARIAMENTE INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS Y NO PUEDE ASEGURARSE QUE EL FIDEICOMISO LOGRARÁ RESULTADOS COMPARABLES, QUE LOS RETORNOS ESPERADOS Y/O LA DIVERSIFICACIÓN EN LA DISTRIBUCIÓN DE INVERSIONES SERÁ CUMPLIDA, O QUE EL FIDEICOMISO PODRÁ IMPLEMENTAR SU ESTRATEGIA DE INVERSIÓN, SU ENFOQUE DE INVERSIÓN, O QUE ALCANZARÁ SU OBJETIVO DE INVERSIÓN.

LAS INVERSIONES EN CUALQUIER VEHÍCULO DE INVERSIÓN INVOLUCRAN UN RIESGO SIGNIFICATIVO DEBIDO A, ENTRE OTRAS COSAS, LA NATURALEZA DE SUS INVERSIONES. NO SE PUEDE ASEGURAR QUE LOS OBJETIVOS DE INVERSIÓN DE LOS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN SERÁN ALCANZADOS O QUE LOS INVERSIONISTAS DE DICHS VEHÍCULOS DE INVERSIÓN, INCLUYENDO AL FIDEICOMISO, RECIBIRÁN RETORNOS DE CAPITAL.

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

EL FIDEICOMITENTE RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS QUE CONSIDEREN CUIDADOSAMENTE LOS RIESGOS INVOLUCRADOS EN LA INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO.

CONTINGENCIAS DE SALUD PÚBLICA PODRÍAN RESULTAR EN PÉRDIDAS SIGNIFICATIVAS PARA EL FIDEICOMISO; COVID-19. LAS PANDEMIAS Y OTRAS CONTINGENCIAS DE SALUD PÚBLICA GENERALIZADAS, INCLUYENDO LOS BROTES DE ENFERMEDADES INFECCIOSAS COMO EL SÍNDROME RESPIRATORIO AGUDO SEVERO (SARS), LA GRIPE H1N1/09, LA GRIPE AVIAR, EL ÉBOLA Y EL ACTUAL BROTE DE COVID-19 (SEGÚN SE DEFINE MÁS ADELANTE), HAN RESULTADO, Y CONTINÚAN RESULTANDO EN, LA VOLATILIDAD Y LA PERTURBACIÓN DE LOS MERCADOS, LAS FUTURAS CONTINGENCIAS DE ESTA ÍNDOLE PODRÍAN REPERCUTIR MATERIAL Y ADVERSAMENTE EN LA PRODUCCIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA DE UNA MANERA IMPREDECIBLE, LO CUAL PUEDE RESULTAR EN IMPORTANTES PÉRDIDAS PARA EL FIDEICOMISO.

Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este prospecto (el "Prospecto"), y en especial, la incluida en la sección "*I. INFORMACIÓN GENERAL - 3. Factores de Riesgo*" del presente Prospecto.

Los Certificados Bursátiles que se describen en este Prospecto se encuentran inscritos con el número 3239-1.80-2021-300 en el RNV y tienen autorización para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa.

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

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

Autorización para su publicación de CNBV 153/10027227/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021.

Ciudad de México a 27 de diciembre de 2021.

## PRESENTACIÓN DE CIERTA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto lo requiera, los términos “el Fideicomiso”, “el Fiduciario” o “la Emisora” hacen referencia a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, actuando en su carácter de fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso. Las referencias en el presente Prospecto a la “Firma”, “el Fideicomitente”, “el Administrador”, “nosotros” y “nuestro” son referencias a Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., actuando exclusivamente en su calidad de fideicomitente y administrador del Fideicomiso.

### **Moneda y otro tipo de información**

A menos que se indique lo contrario, la información financiera incluida en el presente Prospecto está expresada en Dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América. Los términos “Pesos” y “\$” significan pesos, moneda nacional de México y los términos “Dólares” y “USD\$” significan dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos.

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

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

### **Datos sobre la Industria y el Mercado**

Cierta información contenida en el presente Prospecto ha sido obtenida de fuentes publicadas y/o preparadas por terceros, mismas que en algunos casos no han sido actualizadas a la fecha. Los datos de mercado y otra información estadística utilizada en el presente Prospecto se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas. Si bien creemos que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente Prospecto, ni el Fideicomiso, ni el Intermediario Colocador, ni Walton o el Administrador o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, socios, accionistas, directores, funcionarios, empleados, miembros del consejo o agentes, asume responsabilidad alguna por la precisión, veracidad o integridad de dicha información.

El análisis de mercado y proyecciones presentadas en este Prospecto representan las opiniones subjetivas del Administrador. Algunos datos, incluyendo estimaciones actuales respecto al desempeño y tendencias del mercado, se derivan de la revisión de estudios internos y análisis, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que se ha considerado que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque estas fuentes son consideradas fiables, no se ha verificado independientemente la información y no es posible garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que se presentan. Los datos relativos a la industria, tienen la intención de proporcionar una orientación general, pero son inherentemente imprecisos. Aunque se cree que estas estimaciones se obtuvieron de manera razonable, los inversionistas no deben depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las proyecciones incluidas en el presente han sido proporcionadas a efecto de ayudar a los inversionistas elegibles a evaluar una inversión en los Certificados Bursátiles, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a los resultados financieros futuros.

### **Desempeño de Rendimientos Proyectados**

Las tasas internas de retorno y múltiplos de capital proyectados que se incluyen en este Prospecto, se calculan utilizando un modelo y se basan en supuestos determinados por el socio general del Vehículo de Inversión aplicable. Los retornos proyectados son sujetos a limitaciones inherentes incluyendo proyecciones de

condiciones y riesgo de mercado y económicos. Los retornos reales que se obtendrán de las Inversiones No Realizadas dependerán de, entre otros factores, los resultados de operación futuros, el valor de los activos y las condiciones de mercado al momento de realizarse la desinversión, las restricciones legales y contractuales sobre transferencias que puedan limitar la liquidez, cualesquier costos relacionados con la operación y el momento y la forma en que se lleve a cabo la venta, y los niveles de reservas de los vehículos relacionados, los cuales podrían diferir de los supuestos y de las circunstancias en las que se basaron las valuaciones utilizadas para elaborar la información de desempeño anterior contenida en este Prospecto. En consecuencia, los retornos reales que se obtendrán de las Inversiones No Realizadas podrían diferir materialmente de los retornos proyectados en el presente Prospecto. Los retornos proyectados no deberán considerarse como una declaración o como una garantía de que cualquier Vehículo de Inversión o una Inversión específica reflejará algún desempeño en particular o de que tendrá o es posible que tenga algún resultado en particular o de que los inversionistas podrán evadir pérdidas, incluyendo pérdidas totales de sus inversiones. Todos los datos y la información numérica contenida en el presente son aproximados, salvo que se indique lo contrario.

Los objetivos de retorno que se muestran en este Prospecto derivan de análisis basado en factores cuantitativos y cualitativos, incluyendo experiencia en el mercado y promedios históricos y esperados en relación con el perfil de riesgo/retorno y los criterios para los tipos de inversión aplicables (los "Objetivos de Inversión"). Los Objetivos de Inversión están basados en la tasa interna de retorno acumulado generada por las inversiones esperadas a lo largo de un periodo multianual. Después de sintetizar esta información, Walton Street ha llegado a lo que creemos que son objetivos de retorno realistas. Los objetivos de retorno se presentan para establecer una referencia para evaluaciones de su desempeño futuro, para proporcionar una medida que ayude en la evaluación del riesgo anticipado y características de retorno de una inversión dentro de la estrategia aplicable y para facilitar comparaciones con otras inversiones. Cualquier información sobre un objetivo u otras predicciones contenidas en este Prospecto se basan en estimaciones subjetivas y suposiciones sobre circunstancias y eventos que probablemente no hayan ocurrido y probablemente nunca ocurrirán. Si cualquiera de las suposiciones utilizadas no demuestra ser cierta, los resultados podrían variar sustancialmente. El desempeño individual y real de las inversiones, al momento de su realización/liquidación, podría no alcanzar los Objetivos de Inversión, lo cual podría tener un efecto material en el desempeño general del portafolio durante la vigencia del Vehículo de Inversión aplicable y su capacidad de alcanzar sus objetivos. La capacidad de alcanzar un Objetivo de Inversión determinado podría verse afectada por diversos factores, incluyendo sin limitación a los valores de las inversiones, flujo de efectivo, factores ambientales y estructurales, calificaciones crediticias, incumplimiento de deudores (incluyendo pérdida de principal y falta de pago de intereses) y condiciones de mercado. Hay muchos factores que afectan el desempeño, incluyendo cambios en las condiciones de mercado y tasas de interés y cambios que resultan de desarrollos económicos, políticos y financieros. Los objetivos de retorno no consideran impuestos y representan retornos posibles que podrían llegar a alcanzarse, pero no son una garantía. Los objetivos de retorno están sujetos a modificación en cualquier momento y están formulados hasta la fecha del presente Prospecto. En cualquier año determinado, podría haber una variación significativa de estos objetivos y no hay garantía de que el Vehículo de Inversión aplicable será capaz de alcanzar los Objetivos de Inversión en el largo plazo. Los Objetivos de Inversión se muestran solamente para efectos informativos y no deben ser tomados en cuenta para formular predicciones reales de desempeño futuro. Los objetivos son metas y no deben ser interpretados para obtener certeza sobre los resultados que podrían ser alcanzados por cualquier vehículo de inversión en el futuro.

### **Declaraciones de Eventos Futuros**

Cierta información contenida en el presente constituye "declaraciones de eventos futuros" la cual puede ser identificada por el uso de terminología como "podrá", "tendrá", "buscará", "deberá", "esperará", "anticipará", "preverá", "estimaré", "pretenderá", "continuará", o "creerá" o las formas negativas de las mismas u otras variaciones de estas o terminología similar. Debido a múltiples riesgos e incertidumbres, incluyendo los establecidos como "Factores de Riesgo", acontecimientos o resultados reales o el desempeño del Fideicomiso, podrían diferir materialmente de aquellos previstos o contemplados en dichas declaraciones de eventos futuros. Walton, el Administrador y sus respectivas afiliadas, creen que dichas declaraciones e información se encuentran basadas en estimados y supuestos razonables. Sin embargo, las declaraciones y la información de eventos futuros son intrínsecamente inciertas y la situación o los resultados futuros podrán ser y serán

diferentes de aquellos proyectados. Por lo tanto, no debe haber una confianza excesiva en dichas declaraciones de eventos futuros y en dicha información.



## ÍNDICE

I. INFORMACIÓN GENERAL.....	19
1. Glosario de Términos y Definiciones.....	19
2. Resumen Ejecutivo.....	37
3. Factores de Riesgo.....	45
3.1 Riesgos relacionados con la inversión en el Fideicomiso.....	45
3.2 Riesgos Relacionados con la Inversiones en Fondos de Walton Inmobiliario.....	51
3.3 Riesgos relacionados con la situación económica y política en México y en el mundo.....	54
3.4 Riesgos relacionados con el Administrador.....	57
3.5 Riesgos relacionados con la estructura de la operación.....	59
3.6 Riesgos relacionados con los Vehículos de Inversión.....	66
3.7 Evaluaciones de Riesgo Fiscal.....	71
4. Documentos de Carácter Público.....	74
II. LA OFERTA.....	75
1. Características.....	75
2. Destino de los Recursos.....	82
3. Plan de Distribución.....	84
4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial.....	86
5. Funciones del Representante Común.....	87
6. Nombres de las Personas con Participación Relevante en la Oferta.....	91
III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN.....	92
1. Descripción General.....	92
2. Patrimonio del Fideicomiso.....	99
2.1 Descripción de los Activos del Fideicomiso.....	99
2.2 Evolución de los Activos del Fideicomiso.....	99
2.3. Contratos y Acuerdos.....	101
2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales.....	137
3. Plan de Negocios, análisis y calendario de inversiones y desinversiones.....	138
4. Políticas Generales de la Emisión y Protección de los Derechos de los Tenedores.....	143
5. Avalúos.....	145
6. Fideicomitente.....	147
7. Deudores Relevantes.....	148
8. El Administrador.....	149
9. Inversionistas con los que existan convenios de coinversión.....	150
10. Comisiones, Costos y Gastos del Administrador.....	151
11. Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores.....	152
12. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.....	153
IV. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR.....	155
1. Historia y desarrollo del Fideicomitente.....	155
2. Descripción del negocio.....	155
2.1. Actividades principales.....	155
2.2. Estructura Corporativa.....	155
2.3. Canales de Distribución.....	156
2.4. Patentes, licencias y marcas y otros contratos.....	156
2.5. Clientes Principales.....	156
2.6. Ley Aplicable.....	156
2.7. Recursos Humanos.....	156
2.8. Políticas Ambientales.....	157
2.9. Información de Mercado.....	157
2.10. Principales Accionistas; acciones representativas del capital social.....	157
2.11. Descripción de los Principales Activos.....	158
2.12. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	158
2.13. Dividendos.....	158
3. Administradores y Accionistas.....	159

4. Estatutos Sociales y Otros Convenios .....	162
5. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés .....	165
V. Walton Street .....	166
VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.....	168
VII. PERSONAS RESPONSABLES.....	169
VIII. ANEXOS .....	1
ANEXO 1 Opinión Legal .....	1
ANEXO 2 Título que documenta la Emisión Inicial de Certificados .....	2
ANEXO 3 Contrato de Fideicomiso .....	3
ANEXO 4 Acta de Emisión .....	4
ANEXO 5 Contrato de Prestación de Servicios de Administración .....	5
ANEXO 6 Opinión Fiscal.....	6
ANEXO 7 Ejemplo Numérico que refleja (i) Dilución Punitiva, (ii) Comisión por Administración, y (iii) Distribuciones .....	7

Los anexos forman parte integrante del presente Prospecto de colocación

**Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Prospecto. En consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Prospecto deberá entenderse como no autorizada por el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador o el Intermediario Colocador.**

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1. Glosario de Términos y Definiciones

Los términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial, tendrán los significados siguientes; en el entendido que los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto y no definidos en el mismo, tendrán los significados que se les atribuye en el Apéndice A del contrato de Fideicomiso que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 3 y en el Contrato de Administración que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 5.

<u>“Acta de Emisión”</u>	significa el acta de emisión de los Certificados emitidos bajo el mecanismo de Llamadas de Capital, otorgada por el Fiduciario, con la comparecencia del Representante Común, en relación con el Contrato de Fideicomiso.
<u>“Activos Inmobiliarios”</u>	significa todas las participaciones de capital o deuda directas o indirectas (incluyendo títulos de arrendamiento, hipotecas, hipotecas de participación e hipotecas convertibles, opciones, arrendamientos, participaciones en sociedades y convenios de colaboración, incluyendo participaciones en alianzas estratégicas que ofrezcan un beneficio para el Fideicomiso, capital y deuda de entidades que sean propietarias de inmuebles y demás derechos contractuales inmobiliarios) en inmuebles mejorados y sin mejorar (incluyendo activos tales como hoteles, oficinas, centros comerciales, inmuebles industriales, inmuebles de vivienda, hospitales, centros educativos, empresas de desarrollo de tierra, propiedades personales y cualquier cesión artificial o natural a dichos inmuebles, utilizada en relación con los mismos) y toda participación ya sea directa o indirecta en negocios relacionados con el sector inmobiliario (incluyendo el desarrollo inmobiliario y empresas de servicios).
<u>“Administrador”</u>	significa Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V. , actuando en su carácter de administrador conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra Persona que sustituya a dicho Administrador, en su carácter de administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.
<u>“Afilada”</u>	significa, respecto a cualquier Persona, cualquier Persona que directa o indirectamente Controle o sea Controlada por, o esté bajo Control común con dicha Persona.
<u>“Apoderado”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 2.3. Contratos y Acuerdos - 2.3.2 Resumen del Contrato de Administración” de este Prospecto.
<u>“Aportación Inicial”</u>	significa, la cantidad de USD\$1.00 (un Dólar 00/100) que el Fideicomitente aportó al Fiduciario mediante el Contrato de Fideicomiso.
<u>“Aportación Mínima Inicial”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Acta de Emisión.
<u>“Asamblea de Tenedores”</u>	significa una asamblea de Tenedores de todas las Series y Subseries de Certificados, instalada y celebrada en términos de la <u>Sección 4.1</u> del Contrato de Fideicomiso, el Título respectivo, la LMV y la LGTOC, según resulte aplicable.
<u>“Asamblea Inicial de Tenedores”</u>	significa la Asamblea de Tenedores que, dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a la Fecha de la Emisión Inicial de Certificados Serie A, convoque el Representante Común a solicitud del Administrador o los Tenedores que tengan derecho a ello.

“ <u>Asesores Independientes</u> ”	significa los asesores independientes que podrán ser contratados por el Fiduciario, previa instrucción del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, para asesorar al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según resulte aplicable, en aquellas cuestiones en las que el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, requiera de su asesoría y experiencia de conformidad con la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
“ <u>Auditor Externo</u> ”	significa cualquier auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en México contratado por el Fiduciario conforme a lo dispuesto en el inciso (b) de la <u>Sección 14.3</u> del Contrato de Fideicomiso.
“ <u>Autoridad Gubernamental</u> ”	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.
“ <u>Aseveraciones de la Administración</u> ”	significa las aseveraciones de la administración realizadas de conformidad con las Normas para Atestiguar emitidas por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos.
“ <u>Aviso de Llamada de Capital</u> ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
“ <u>BIVA</u> ”	significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
“ <u>BMV</u> ”	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“ <u>Bolsa</u> ”	significa BMV, BIVA, o cualquier otra bolsa de valores autorizada para operar en México.
“ <u>Causa</u> ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
“ <u>Certificados</u> ”	significa, conjuntamente, los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión no amortizables sujetos al mecanismo de llamadas de capital sin expresión de valor nominal, de cualquier Serie y/o Subserie, que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, los Títulos, las disposiciones de los artículos 62, 63, 64, y 68 de la LMV, el artículo 7 fracción IX de la Circular Única y de conformidad con la Ley Aplicable, e incluye aquellos objeto de la Emisión Inicial y de las Emisiones Adicionales.
“ <u>Certificados de Series Subsecuentes</u> ”	Significa los Certificados identificados como correspondientes a una Serie Subsecuente emitida bajo el mecanismo de llamadas de capital por el Fideicomiso, de conformidad con la <u>Sección 3.1-Bis(a)</u> del Contrato de Fideicomiso.
“ <u>Certificados de Subseries Subsecuentes</u> ”	significa los Certificados identificados como correspondientes a una Subserie Subsecuente emitida bajo el mecanismo de llamadas de capital por el Fideicomiso, de conformidad con la <u>Sección 3.1-Bis(a)</u> del Contrato de Fideicomiso.

“ <u>Certificados PRCERPI 21D</u> ”	significa los certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión serie A, emitidos por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/3624, listados en la BMV bajo la clave de pizarra “PRCERPI 21D”
“ <u>Certificados Serie A</u> ”	significa los Certificados identificados como correspondientes a la Serie A emitida bajo el mecanismo de Llamadas de Capital por el Fideicomiso de conformidad con la <u>Sección 3.1</u> del Contrato de Fideicomiso.
“ <u>Circular Única</u> ”	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 hayan sido modificadas o reformadas.
“ <u>CNBV</u> ”	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“ <u>Comisión por Administración</u> ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “ <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.2 Resumen del Contrato de Administración</i> ” de este Prospecto.
“ <u>Comité de Monitoreo</u> ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “ <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> ” de este Prospecto.
“ <u>Comité Técnico</u> ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “ <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> ” de este Prospecto.
“ <u>Competidor</u> ”	significa cualquier Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) cuyas actividades representen, durante cualquier periodo, o que durante cualquier periodo dicha Persona (directamente, o a través de cualquier Afiliada o subsidiaria) se ostente como participante en negocios que compitan con las actividades de Walton o del Fideicomiso, según sea aplicable; <u>en el entendido</u> , que un Tenedor no será considerado como Competidor por el solo hecho de haber adquirido certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión emitidos por otro fideicomiso emisor (siempre que dicho Tenedor no Controle, administre o asesore otro fideicomiso emisor).
“ <u>Compromiso por Certificado</u> ”	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “ <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> ” de este Prospecto.
“ <u>Compromisos Restantes de los Tenedores</u> ”	significa, en cualquier fecha de determinación, la diferencia entre (a) el Monto Máximo de la Emisión menos (b) el monto de las aportaciones realizadas por los Tenedores al Fideicomiso a dicha fecha de determinación mediante la suscripción de Certificados, ya sea en la Emisión Inicial o en Emisiones Adicionales conforme al mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en la <u>Cláusula VII</u> del Contrato de Fideicomiso (pero excluyendo cualesquier cantidades depositadas en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones y no destinadas al fin indicado en dicha Llamada de Capital, que sean reembolsadas a los Tenedores dentro de los 45 días naturales siguientes al día en que dichas cantidades sean depositadas en la Cuenta para



Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones y distribuciones a los Tenedores conforme a la Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso que correspondan a montos distribuidos por el Vehículo de Inversión respectivo que pueda solicitar su devolución, de conformidad con los documentos de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo sin limitación para pagar indemnizaciones u otras obligaciones al amparo de los Vehículos de Inversión); en el entendido, que el Compromiso Restante de los Tenedores será ajustado, en la medida en que cualquier Tenedor incumpla con una Llamada de Capital, para reflejar los efectos de dicho incumplimiento y la dilución punitiva que tendrá lugar como consecuencia de dicho incumplimiento) sobre dicho Compromiso Restante de los Tenedores.

“Conflicto de Interés”

significa (a) con respecto a Walton Street o al Administrador (y a los miembros no independientes del Comité Técnico designados por el Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso), la titularidad de cada parte o cualquiera de sus Afiliadas, de cualquier participación directa o indirecta en cualquier Persona que celebre una operación directamente con el Fideicomiso excluyendo cualquier Vehículo de Inversión Walton o cualquier entidad en la que cualquier Vehículo de Inversión Walton tenga una participación, y (b) con respecto a los Tenedores o a los miembros del Comité Técnico (que no sean miembros no independientes designados por el Administrador conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso), cualquier conflicto de interés de dichos Tenedores o miembros del Comité Técnico que surja de su respectiva designación, carácter o por cualquier otra razón, con respecto a cualquier operación celebrada directamente con el Fideicomiso excluyendo cualquier Inversión en un Vehículo de Inversión Walton y cualesquier operaciones celebradas por cualquier Vehículo de Inversión Walton o cualquier entidad en la que un Vehículo de Inversión Walton tenga una participación; en el entendido, que no deberá considerarse que un Tenedor tiene un Conflicto de Interés solamente por el hecho de ser titular de Certificados o haber adquirido certificados bursátiles fiduciarios de desarrollo, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios y/o certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión emitidos por otros fideicomisos emisores (siempre y cuando dichos Tenedores no ejerzan Control, administren o promuevan dichos fideicomisos emisores).

“Contador del Fideicomiso”

significa el Administrador o cualquier contador público independiente de prestigio reconocido en México, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, según sea aplicable.

“Contrato de Administración”

significa el contrato de administración celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, según se describe en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3 Contratos y Acuerdos - 2.3.2 Resumen del Contrato de Administración” de este Prospecto.

“Contrato” o “Contrato de Fideicomiso”

significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable denominado “Walton Street Mexico CERPI número CIB/3791”, según el mismo sea modificado, total o parcialmente, adicionado, renovado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento.

“Control” (incluyendo los términos “controlando”, “controlado por” y “sujeto al control común con”)

significa, (i) la tenencia del 50% (por valor) de los valores de capital u otro tenencia de capital de o por una Persona o Personas en específico, (ii) la posesión, directa o indirecta, del poder de administrar, o causar la administración y políticas de una Persona, ya sea a través de la titularidad

de valores con derecho a voto, por contrato o de cualquier otra forma o (iii) el cónyuge o cualquier hijo menor de edad de la Persona o Personas señaladas. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, se entiende que en relación a cualquier asunto del presente, incluyendo el ejercicio de derechos voto o de consentir, una entidad que invierta directa o indirectamente en el Fideicomiso no se considerará una Afiliada del Administrador o cualquiera de las Afiliadas del Administrador en la medida en que el voto decisivo, derecho de consentir u otro asunto sea controlado por un inversionista decisivo que no sea una Afiliada del Administrador (quedando en el entendido, además que el Administrador podrá permitir que dicha entidad divida su voto, consentimiento u otra acción respecto a un asunto con base en la forma en que dichos inversionistas finales dirijan su parte a ser votada).

“Convenio de Línea de Suscripción”

significa, respecto de cualquier Línea de Suscripción, aquellos convenios que deban ser celebrados (adicional al contrato de apertura de crédito respectivo) entre el Fiduciario, el Administrador y el o los acreedores de dicha Línea de Suscripción, con la comparecencia del Representante Común únicamente con fines informativos, según se requiera, en virtud del cual se establezcan, entre otras cosas, sin limitación, (i) el derecho del acreedor respectivo para instruir al Fiduciario para efecto de llevar a cabo Llamadas de Capital con el objeto exclusivo de que el Fiduciario reciba recursos suficientes para el pago de la Línea de Suscripción correspondiente a dicho acreedor; y (ii) los términos y condiciones bajo los cuales dicho acreedor podrá ejercer el derecho descrito en el inciso (i) anterior.

“CRS”

significa el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier disposición que se emita como resultado de cualquiera de las anteriores, según se modifique de tiempo en tiempo.

“CUAE”

significa las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, según las mismas hayan sido modificadas o reformadas, de tiempo en tiempo.

“Cuenta de Aportaciones”

significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con y para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

“Cuenta de Distribuciones”

significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con y para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

<u>“Cuenta de Distribuciones de Series o Subseries Subsecuentes”</u>	significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con y para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Reinversiones”</u>	la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con y para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Reinversiones de Series o Subseries Subsecuentes”</u>	la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con y para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Reserva para Gastos”</u>	significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso para mantener la Reserva para Gastos, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría”</u>	significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso para mantener la Reserva para Gastos de Asesoría de conformidad con la <u>Sección 11.2</u> del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuenta General”</u>	significa la cuenta abierta y mantenida por el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, para los fines establecidos en el Contrato de Fideicomiso.
<u>“Cuentas del Fideicomiso”</u>	significa la referencia conjunta a la Cuenta General, la Cuenta para Llamadas de Capital, la Cuenta de Reinversiones, la Cuenta de Distribuciones, la Cuenta de Reserva para Gastos, la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría, y cualquier otra cuenta y/o sub-cuenta que abra el Fiduciario a nombre del Fideicomiso conforme a las instrucciones por escrito del Administrador de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, respecto de las cuales el Fiduciario tendrá el único y exclusivo dominio, control y derecho de realizar disposiciones.
<u>“Daños”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL- 3. Factores de Riesgo - 3.1 Riesgos relacionados con la inversión en el Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Desinversión”</u>	significa, en relación con todo o una parte de la Inversión, reestructura, venta, intercambio o cualquier otra enajenación que lleve a cabo el Fideicomiso de toda o parte de dicha Inversión por dinero, valores u otra propiedad, según sea permitido por la Ley Aplicable. El Administrador podrá determinar a su entera discreción, si y en qué medida, ha ocurrido una Desinversión cuando exista una reestructura o venta parcial, intercambio u otra disposición de una Inversión.
<u>“Día Hábil”</u>	significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en México o estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados y de conformidad con el calendario que publica la CNBV para dichos efectos; en el entendido, que para efectos de los pagos que deban hacerse en Dólares, deberá considerarse como día inhábil cualquier otro día en que la oficina principal de los bancos comerciales ubicados en Estados Unidos de América estén autorizados o requeridos por ley para permanecer cerrados.
<u>“Directores”</u>	tiene el significado que a dicho término se le atribuye en la sección “V.B. Walton Street” de este Prospecto.
<u>“Distribuciones”</u>	significa las distribuciones realizadas por el Fiduciario, de conformidad con la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 2. Patrimonio del



*Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.*

“DIV”

significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de BIVA.

“Documentos de la Emisión”

significa la referencia conjunta al Contrato de Fideicomiso, al Acta de Emisión, al Contrato de Administración, al Título, y a todos los anexos de dichos documentos, según los mismos sean modificados, ya sea parcial o totalmente, adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.

“Dólares” y “USD\$”

significan la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.

“EE.UU”

significa los Estados Unidos de América.

“Emisión Adicional”

significa, respecto de cada Serie o Subserie, cualquier emisión adicional de Certificados de la Serie o Subserie correspondiente, llevada a cabo con posterioridad a la Emisión Inicial correspondiente, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Acta de Emisión, de conformidad con la LMV y la demás Ley Aplicable.

“Emisión Inicial”

significa, con respecto a cada Serie o Subserie de Certificados, la emisión inicial de Certificados de dicha Serie o Subserie al amparo del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables; en el entendido, que, en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la ampliación del Monto Máximo de la Emisión y, en consecuencia, el Monto Máximo de una Serie o Subserie, según corresponda, podrán ser considerados como parte de la emisión inicial, los Certificados previamente emitidos con motivo de las Emisiones Adicionales derivadas de las Llamadas de Capital de dicha Serie o Subserie, según corresponda.

“Emisiones”

significa, con respecto a cualquier Serie o Subserie de Certificados, conjuntamente, la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional de cualquier Serie o Subserie de Certificados que lleve a cabo el Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Acta de Emisión.

“Emisnet”

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

“FATCA”

significa las secciones 1471 a 1473 del *Internal Revenue Code*, de los EE.UU, según se modifiquen de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que provenga o no de los EE.UU), sus interpretaciones oficiales (incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la SHCP de México y el Departamento del Tesoro de los EE.UU para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA y el Anexo 25 de la RMF).

“Fecha de Distribución”

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*” de este Prospecto.

<u>“Fecha de Emisión Inicial”</u>	significa el Día Hábil en el que los Certificados de la Emisión Inicial sean emitidos por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión.
<u>“Fecha de Pago de la Serie o Subserie”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Fecha de Registro”</u>	significa respecto de cualquier Llamada de Capital o Emisión de Serie o Subserie Subsecuente,, la fecha identificada como fecha de registro en el Aviso de Llamada de Capital o Notificación de Emisión de Serie o Subserie respectiva.
<u>“Fecha ExDerecho”</u>	significa con respecto a cada Fecha de Registro establecida en una Llamada de Capital o Emisión de Serie o Subserie Subsecuente, la fecha que sea 1 Día Hábil previo a la Fecha de Registro que corresponda o cualquier otra fecha especificada como fecha ex-derecho en el Aviso de Llamada de Capital o Notificación de Emisión de Serie o Subserie Subsecuente correspondiente.
<u>“Fecha Límite de Suscripción”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Fecha Límite de Suscripción de Serie o Subserie Subsecuente”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Fideicomiso”</u>	significa el fideicomiso constituido conforme al Contrato de Fideicomiso.
<u>“Fideicomiso CKD Finsa”</u>	significa los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados de capital de desarrollo identificados con el número de pizarra “FINSACK12”, emitidos el 28 de septiembre de 2012 por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Finsa CKD número F/307262, en el que Finsa Real Estate Management, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente y administrador, por un monto máximo de \$2,750,000,000.00 Pesos.
<u>“Fideicomiso CKD Finsa-Walton”</u>	significa los certificados fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “FINWSCK 15” emitidos el 12 de noviembre de 2015 por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado como “Fideicomiso FINSA-Walton CKD número F/2469”, en el que Finsa Real Estate Management II, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente y administrador, y Walton Street Industrial CKD Equity, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente por un monto máximo de \$5,000,000,000.00.
<u>“Fideicomiso CKD Planigrupo”</u>	significa los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra “PLANICK 12” emitidos el 18 de mayo de 2012 por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/306606, en el que Planigrupo Management, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente y administrador, por un monto máximo de \$2,475,200,000.00.

<u>“Fideicomiso CKD Walton”</u>	significa los certificados bursátiles fiduciarios de los denominados certificados de capital de desarrollo identificados con el número de pizarra “WSMXCK 13”, emitidos el 8 de octubre de 2013 por Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1685, en el que Walton Street Equity CKD, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente y Walton Street México CKD Managers, S. de R.L. de C.V., como administrador, por un monto máximo de \$4,370,000,000.00 Pesos.
<u>“Fideicomiso CKD Walton 2”</u>	significa conjuntamente, (i) los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios Serie A identificados con clave de pizarra “WSMX2CK 16” emitidos el 16 de diciembre de 2016, con un monto máximo de \$7,000,000,000.00 Pesos; y (ii) los certificados bursátiles fiduciario inmobiliarios Serie B identificados con clave de pizarra “WSMX2CK 18” emitidos el 24 de septiembre de 2018, con un monto máximo de \$2,103,838,000.00 Pesos, ambos emitidos por Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable identificado como “Walton Street México CKD 2 número F/2764”, en el que Walton Street Equity CKD II, S. de R.L. de C.V., actúa como fideicomitente y Walton Street México CKD Managers II, S. de R.L. de C.V., como Administrador.
<u>“Fideicomitente”</u>	significa Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., o cualesquier otra Persona que la sustituya en dicho carácter.
<u>“Fiduciario”</u>	significa CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o cualquier otra persona que sustituya a dicho fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
<u>“Fiefore”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Fines del Fideicomiso”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Flujo Neto”</u>	significa (a) los Ingresos por Inversión, menos (b) las obligaciones y Gastos del Fideicomiso insolutos (incluyendo obligaciones contingentes), menos (c) en su caso, los montos necesarios para reembolsar o reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría, menos (d) en su caso, los montos necesarios para reembolsar o reconstituir la Reserva para Gastos.
<u>“Fondo Walton”</u>	significa cualquier fondo de inversión, estructura o cuenta (incluyendo sus fondos paralelos y vehículos de inversión alternativos), administrados o promovidos por Walton Street o cualquiera de sus Afiliadas, pero excluyendo al Fideicomiso.
<u>“Fondos Globales”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “V.B. WALTON STREET” de este Prospecto”.
<u>“Gastos de Administración”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.2 Resumen del Contrato de Administración” de este Prospecto.

“Gastos de Emisión”

significa todos los gastos legales, contables, de trámites y otras erogaciones relacionadas con el establecimiento y creación del Fideicomiso así como la promoción y oferta pública de los Certificados, ya sea durante, antes o después de la fecha del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitación; (i) todos los honorarios iniciales del Representante Común y del Fiduciario para la aceptación de sus respectivos cargos; (ii) el pago de los derechos que deban ser cubiertos por el registro y listado de los Certificados en el RNV y en la Bolsa; (iii) los pagos que deban hacerse a Indeval por el depósito del Título que representa los Certificados de la Emisión Inicial; (iv) los honorarios iniciales del Auditor Externo, del Valuador Independiente en relación con la constitución del Fideicomiso y la emisión de los Certificados en la Emisión Inicial; (v) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la constitución del Fideicomiso y la Emisión Inicial; (vi) las comisiones, honorarios y gastos pagaderos al intermediario colocador de conformidad con el contrato de colocación correspondiente así como a cualquier otro estructurador o agente; (vii) gastos legales incurridos por el Fideicomiso en relación con la constitución del Fideicomiso y con la Emisión Inicial, incluyendo, sin limitación, los gastos incurridos en la negociación y preparación de los documentos relacionados con la constitución del Fideicomiso; (viii) gastos relacionados con la promoción de la oferta pública restringida de los Certificados de la Emisión Inicial; (ix) cualquier gasto y costo incurrido por el registro del Contrato de Fideicomiso en el RUG; (x) viáticos, costos de impresión y otras cantidades similares, de conformidad con las políticas de los Vehículos de Inversión; y (xi) cualquier monto de IVA u otros impuestos que se generen en relación con lo anterior.

“Gastos de Emisión Adicional”

significa con respecto a cualquier emisión de una Serie o Subserie de Certificados llevada a cabo por el Fideicomiso conforme a las Llamadas de Capital, todos los gastos, costos, y honorarios derivados de dicha emisión, incluyendo sin limitación, (a) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario relacionados con dicha emisión, (b) el pago de derechos por el registro y listado de los Certificados ante el RNV y la Bolsa, (c) el pago de los derechos que deberán ser pagados a Indeval por el depósito del Título de la Serie o Subserie correspondiente, (d) los gastos de la actualización respectiva ante la CNBV por dicha emisión, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a dicha la emisión, y (f) cualquier cantidad de IVA relacionada con los anteriores.

“Gastos del Fideicomiso”

significa los gastos y costos relacionados con la operación del Fideicomiso, pero excluyendo los Gastos de Emisión, incluyendo: (i) gastos, comisiones y costos de cualesquier abogados externos, contadores o auditores (incluyendo gastos del Auditor Externo), proveeduría de precios, expertos valuadores, consultores, administradores, custodios, depositarios, fiduciarios y otros servicios similares prestados por externos, relacionados con el Administrador, el Fideicomiso y sus Inversiones, así como también otros gastos y costos relacionados con la valuación de o emisión de una opinión de valor (*fairness opinion*) en relación con cualquier Inversión o cualquier activo o pasivo o potencial operación del Fideicomiso; (ii) todos los gastos, comisiones y costos incurridos por el Fideicomiso en relación con la identificación e investigación (incluyendo auditorías), evaluación, estructuración, consumación, tenencia, monitoreo y venta de una Inversión potencial o actual, incluyendo (a) honorarios y comisiones por

intermediación, cruce y liquidación, comisiones de bancos de inversión, comisiones pagaderas a bancos, así como comisiones de colocación, sindicación, venta y estructuración; (b) costos y gastos de viaje (incluyendo costos y gastos de hospedaje y alimentación, así como los relacionados con la asistencia a asociaciones industriales (*trade association meetings*), conferencias o juntas similares con fines de evaluar oportunidades potenciales o reales de inversión incluyendo aquellos gastos incurridos en relación con la asistencia a reuniones de comités de administración de portafolio (*portfolio management committees*); (c) costos incurridos en relación con la administración del portafolio y riesgos, incluyendo operaciones de cobertura y gastos relacionados; (d) costos y gastos incurridos en la organización, operación, administración, restructuración o liquidación, disolución y liquidación de entidades a través de las cuales el Fideicomiso invierta; y (e) comisiones, costos y gastos de asesores externos legales, contadores, auditores, consultores y asesores externos y proveedores de servicios similares, incurridos en relación con el diseño, implementación y monitoreo de la participación de las empresas del portafolio en el programa e iniciativas de cumplimiento y mejores prácticas; (iii) cualesquier impuestos (incluyendo IVA), o cualesquier pagos a entidades gubernamentales determinado en contra de Fideicomiso o sus Inversiones, así como todos los gastos incurridos en relación con auditorías, investigación, negociación o revisión fiscal del Fideicomiso; (iv) comisiones, gastos y costos incurridos en relación con cualquier auditoría, revisión, investigación o cualquier otro procedimiento llevado a cabo por una autoridad fiscal, o incurridos en relación con cualquier investigación o procedimiento gubernamental, en cada caso que involucre o de cualquier otra forma sea aplicable al Fideicomiso, incluyendo el monto de cualesquier sentencias, acuerdos, multas o penalidades pagadas en relación con lo anterior; (v) gastos del Comité Técnico y sus sesiones, miembros y observadores (comisiones, gastos y costos de cualquier asesor legal u otro que sea contratado por, o por instrucciones y para el beneficio de, el Comité Técnico y comisiones y gastos razonables por viáticos, hospedaje y comidas); (vi) comisiones, gastos y costos razonables relacionados con la celebración de una Asamblea de Tenedores (incluyendo comisiones y gastos razonables por viáticos, hospedaje y comidas); (vii) costos y gastos de quien actúe como representante del Fideicomiso en cualquier comité técnico, el comité de asesoría de sociedad de responsabilidad limitada (*limited partner advisory committee*) o cualquier otro órgano de gobierno corporativo similar de cualquier Vehículo de Inversión Walton, incurridos en relación con la asistencia las reuniones de dicho órgano corporativo en la medida en que no sea reembolsado por el Vehículo de Inversión aplicable; (viii) comisiones, gastos y costos incurridos en relación con el cumplimiento legal, regulatorio, o fiscal (incluyendo la parte proporcional de salarios y gastos operativos (*overhead*) atribuibles al Personal Walton) de disposiciones federales, estatales o locales, así como cualesquier otras leyes o regulación aplicable a las actividades del Fideicomiso (incluyendo gastos relacionados con documentos regulatorios que podrán ser presentados por Walton Street y sus afiliadas en relación con las actividades del Fideicomiso); (ix) comisiones, gastos y costos relacionados con la administración del Fideicomiso y sus activos, incluyendo costos y gastos incurridos en relación con las Llamadas de Capital y respecto de las Distribuciones a los Tenedores, actividades relacionadas con la planeación financiera y tesorería, la preparación y presentación de los

estados financieros del Fideicomiso, declaraciones fiscales, Llamadas de Capital y/o de Distribuciones así como otros reportes y notificaciones, y aquellos incurridos respecto de información requerida o solicitada, así como gastos de auditoría relacionados (incluyendo los gastos de cualquier administrador tercero que proporcione servicios administrativos y de contabilidad al Fideicomiso, incluyendo al Contador del Fideicomiso) e incluyendo comisiones, gastos y costos incurridos en relación con el otorgamiento de acceso a dichos reportes e información (incluyendo a través de páginas de internet u otros portales) y gastos operativos, secretariales o de envío relacionados (incluyendo tecnología y otros apoyos administrativos, así como la parte proporcional de compensación y gastos generales del Personal Walton que realice las actividades mencionadas anteriormente y del Personal Walton que supervise al Fiduciario o cualquier otro tercero prestador de servicios en relación con dichas actividades, incluyendo al Contador del Fideicomiso), incluyendo costos y gastos del Personal Walton necesarios para viaje, hospedaje y alimentación o incidentales a la realización de las actividades mencionadas o respecto del Personal Walton que supervise dichas actividades; (x) principal, intereses, comisiones, gastos, recargos y costos relacionados con o derivados de todos los préstamos obtenidos por el Fideicomiso y la negociación y establecimiento de líneas de crédito, apoyos de crédito u otros acuerdos de financiamiento y garantía, incluyendo cualquier Línea de Suscripción y Convenio de Línea de Suscripción; (xi) comisiones, gastos y costos relacionados con la implementación de la dilución punitiva para aquellos casos en que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados emitidos en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital; (xii) comisiones, gastos y costos relacionados con la enajenación de Certificados, incluyendo en relación con la obtención del consentimiento del Administrador; (xiii) comisiones, gastos y costos incurridos en relación con, cualquier modificación total, parcial o adición a, el monitoreo del cumplimiento con, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y otros Documentos de la Emisión u otros documentos relacionados con el Fideicomiso (incluyendo costos y gastos relacionados con la obtención de consentimientos, dispensas o solicitudes de reconocimiento similares, así como la preparación de listas de control y otros documentos similares relacionados con el seguimiento del nivel de cumplimiento); (xiv) primas y comisiones pagadas por seguros contratados para el beneficio de, o asignados a, el Fideicomiso (incluyendo coberturas por errores y omisiones de directores y funcionarios o cualquier cobertura similar, así como pólizas que cubran responsabilidad incurrida en relación con las actividades llevadas a cabo por, o en beneficio del Fideicomiso), incluyendo la porción atribuible de las primas y comisiones por una o más macro-pólizas (*umbrella policy*) que cubran al Fideicomiso, a los Vehículos de Inversión, a Walton y a sus Afiliadas; (xv) gastos relacionados con cualquier litigio presente o futuro o cualquier otra disputa relacionada con el Fideicomiso o cualquier Inversión presente o potencial (incluyendo gastos incurridos en relación con la investigación, procesamiento, defensa, juicio o convenio extrajudicial relacionado con un litigio) y otros gastos extraordinarios relacionados con el Fideicomiso o dichas Inversiones (incluyendo comisiones, costos y gastos clasificados como gastos extraordinarios), excluyendo, para evitar cualquier duda, cualquier gasto respecto del cual una persona indemnizada no sería elegible a recibir una indemnización conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o el

Contrato de Administración; (xvi) comisiones, gastos y costos que deban ser incurridos conforme a, o que estuvieren relacionados con, las obligaciones de indemnización del Fideicomiso establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración; (xvii) comisiones, gastos y costos incurridos en relación con la terminación, venta final, liquidación y disolución del Fideicomiso; (xviii) los honorarios del Representante Común, Fiduciario, Contador del Fideicomiso, Proveedor de Precios, Valuador Independiente y Auditor Externo; (xix) los gastos, costos y comisiones de cualquier tercero administrador, custodio, depositario o proveedor de servicios similares que sea contratado o designado por el Fiduciario previa instrucción del Administrador, para realizar, manejar, supervisar y disponer de las Inversiones en sociedades mexicanas o fondos mutualistas mexicanos que no sean promovidos o administrados por Walton Street, lo anterior en cumplimiento con la Inversión Mínima en México; (xx) los gastos necesarios para mantener el registro y el listado de los Certificados en el RNV y la Bolsa; (xxi) los gastos derivados del otorgamiento de poderes conforme al Contrato de Fideicomiso; (xxii) cualquier gasto razonable incurrido por el Fiduciario o el Representante Común, conforme al Contrato de Fideicomiso; (xxiii) cualquier compensación pagadera a los miembros del Comité Técnico, en su caso; (xxiv) cualesquier gastos y costos derivados del mecanismo de Llamadas de Capital y las emisiones adicionales de Certificados conforme a una Emisión Adicional (incluyendo gastos y costos relacionados con la actualización ante la CNBV); (xxv) cualquier otro gasto y costo incurrido por el Fideicomiso, el Administrador o sus Afiliadas en relación con los negocios u operación del Fideicomiso y sus Inversiones; y (xxvi) la aplicación de la Reserva para Gastos de Asesoría, o cualesquier cantidades pagadas en relación con la contratación de Asesores Independientes.

“Indeval”

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

“Intermediario Colocador”

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

“Inversión Mínima en México”

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

“Inversión No Realizada”

significa cualquier Inversión que todavía no haya estado sujeta a una Desinversión total.

“Inversionista Participante”

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

“Inversiones Permitidas”

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

“Inversiones”

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

<u>“Inversión Originada por Terceros”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
“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.
<u>“Ley Aplicable”</u>	significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso, cualesquier 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”
<u>“Advisers Act”</u>	significa la Ley de Asesores de Inversión de 1940 de EE.UU ( <i>U.S. Investment Advisers Act of 1940</i> ), según sea modificada, o cualquiera que la sustituya en el tiempo.
<u>“LGTOC”</u>	significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<u>“LIC”</u>	significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<u>“Límite de Suscripción”</u>	significa la fecha en la que los Certificados en circulación de una emisión de Certificados de una Serie o Subserie de Certificados deberán ser suscritos por los Tenedores correspondientes de conformidad con la Sección 3.1 Bis del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Línea de Suscripción”</u>	significa cualquier contrato de apertura de crédito, simple o revolvente, a celebrarse o contratarse por el Fiduciario, a efecto de financiar total o parcialmente cualquier Inversión, ya sea total o parcialmente, o pagar gastos o pasivos del Fideicomiso, con anticipación a, en sustitución o en ausencia de, llamadas de capital a los inversionistas relevantes.
<u>“Lineamientos de Inversión”</u>	significa los lineamientos de inversión que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 3, y, según sea aplicable, los lineamientos de inversión aplicables a cualesquier Serie Subsecuente o Subserie de Certificados, en cada caso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
<u>“LISR”</u>	significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<u>“LMV”</u>	significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
<u>“Llamada de Capital”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“México”</u>	significa, los Estados Unidos Mexicanos.



<u>“Miembro Independiente”</u>	significa cualquier miembro del Comité Técnico que califique como Persona Independiente y que sea designada como Miembro Independiente del Comité Técnico.
<u>“Monto de la Emisión Inicial”</u>	significa el monto total en Dólares (sin deducciones) recibido por el Fiduciario derivado de la Emisión Inicial de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el cual deberá ser igual o superior a la Aportación Mínima Inicial; en el entendido, que, en caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe la ampliación del Monto Máximo de la Emisión y, en consecuencia, el Monto Máximo de una Serie o Subserie, según corresponda, podrán ser considerados como parte de la emisión inicial, los Certificados previamente emitidos con motivo de las Emisiones Adicionales derivadas de las Llamadas de Capital de dicha Serie o Subserie, según corresponda.
<u>“Monto Distribuible”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Monto Máximo de la Emisión”</u>	significa la suma de los montos máximos de todas las Series y Subseries de Certificados efectivamente emitidas; mismo que se actualizará al momento de llevar a cabo la Emisión de Series o Subseries Subsecuentes.
<u>“Monto Máximo de la Serie”</u>	significa, con respecto a cada Serie de Certificados, la cantidad máxima que deberá ser emitida con respecto a dicha Serie de Certificados, en términos del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Monto Máximo de la Serie A”</u>	significa, con respecto a la Serie A de Certificados, la cantidad máxima que deberá ser emitida con respecto a dicha Serie de Certificados, en términos del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Monto Máximo de la Subserie”</u>	significa, con respecto a cada Subserie de Certificados, la cantidad máxima que deberá ser emitida con respecto a dicha Subserie de Certificados, en términos del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Negligencia Grave”</u>	significa una omisión o acto injustificable e intencional, o un acto que constituya una indiferencia consciente respecto de, o un descuido imprudente hacía, las consecuencias perjudiciales de dicho acto u omisión, cuyas consecuencias eran predecibles y evitables.
<u>“Notificación de Ejercicio”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Notificación de Emisión de Serie o Subserie Subsecuente”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Oficial de Cumplimiento”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.
<u>“Pagos del Fideicomiso”</u>	significa los siguientes usos para los cuales se podrá destinar el Patrimonio del Fideicomiso: (a) pagos de Gastos de Emisión y Gastos del Fideicomiso; (b) pagos y aportaciones en relación con Inversiones, incluyendo el fondeo de compromisos de inversión y otros pagos u obligaciones de pago o aportación a los Vehículos de Inversión de conformidad con los términos de los mismos; (c) pago de cualquier

endeudamiento incurrido por el Fideicomiso; (d) pagos para reconstituir la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y (e) cualquier otro pago que deba llevarse a cabo conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

<u>“Parte Relacionada”</u>	significa una “ <i>persona relacionada</i> ” (según dicho término se define en la LMV).
<u>“Patrimonio del Fideicomiso”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “ <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> ” de este Prospecto.
<u>“Periodo de Inversión”</u>	significa respecto de (a) los Certificados Serie A, el periodo inversión establecido en la <u>Sección 6.2(a)</u> del Contrato de Fideicomiso; y (b) los Certificados de una Serie Subsecuente o Subseries de Certificados, el periodo de inversión que se señale en (i) la Notificación de Emisión de Serie o Subserie Subsecuente correspondiente o, en su caso, (ii) las resoluciones que aprueben los Tenedores de conformidad con la <u>Sección 3.1-Bis</u> del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Persona Indemnizada”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el inciso (a) de la <u>Sección 20.2</u> del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Persona Independiente”</u>	significa cualquier Persona que cumpla con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo, y del artículo 26 de la LMV; <u>en el entendido</u> , que dicha independencia se calificará respecto de los Vehículos de Inversión Walton, de Walton, del Administrador o de cualquier Persona Relacionada con dichas entidades.
<u>“Persona”</u> .	significa cualquier persona física o persona moral, fideicomiso, asociación en participación, sociedad civil o mercantil, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier naturaleza
<u>“Personal”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “ <i>II. LA OFERTA – 5. Funciones del Representante Común</i> ” de este Prospecto.
<u>“Personal Walton”</u>	significa los socios, miembros, administradores, consejeros directores, funcionarios o empleados de Walton Street o de sus Afiliadas.
<u>“Pesos” y “\$”</u>	significan la moneda de curso legal en México.
<u>“PIB”</u>	significa, el producto interno bruto doméstico.
<u>“Política de Operaciones con Partes Relacionadas”</u>	significa la política para operaciones con Partes Relacionadas descritas en el documento adjunto al Contrato de Fideicomiso como <u>Anexo “E”</u> .
<u>“Presidente”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “ <i>III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> ” de este Prospecto.
<u>“Producto de las Inversiones”</u>	significa cualquier ingreso recibido por el Fideicomiso de una Inversión, incluyendo como resultado de la Desinversión correspondiente.
<u>“Proveedor de Precios”</u>	significa un proveedor de precios que cuente con la experiencia y recursos necesarios para realizar la valuación de los Certificados de conformidad con el Anexo H Bis 5 de la Circular Única y que se encuentre autorizado por la CNBV para actuar como proveedor de precios.

<u>“Recursos Netos de la Emisión Inicial”</u>	significa el monto resultante de restar el Monto de la Emisión Inicial menos los Gastos de Emisión pagados por el Fideicomiso.
<u>“Recursos Netos de la Emisión”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Recursos Netos de Llamadas de Capital”</u>	significa, respecto a cualquier Llamada de Capital, el monto que resulte de restar el monto obtenido de la Llamada de Capital respectiva <u>menos</u> los Gastos del Fideicomiso relacionados con dicha Llamada de Capital y pagados por el Fideicomiso.
<u>“Reinversión”</u>	significa la aplicación de los montos que sean transferidos de la Cuenta de Distribuciones a la Cuenta de Reinversiones para la realización de Pagos del Fideicomiso, incluyendo sin limitación, para llevar a cabo Inversiones o cumplir con llamadas de capital en relación con cualesquier Inversión.
<u>“Reporte Anual”</u>	significa, el reporte anual que el Administrador y el Fiduciario deberán preparar y entregar al Representante Común, a los miembros del Comité de Monitoreo y a los miembros del Comité Técnico en los términos del Anexo N Bis 5 de la Circular Única.
<u>“Reporte Trimestral”</u>	significa, el reporte trimestral que el Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico, a los miembros del Comité de Monitoreo, a la CNBV (mediante STIV-2), a la Bolsa y al público en general a través de Emisnet o DIV, según sea aplicable.
<u>“Representante Común”</u>	significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o cualquier persona que sustituya dicho representante común de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Reserva para Gastos de Asesoría”</u>	significa, la reserva constituida para pagar honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme a la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Reserva para Gastos”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “II. LA OFERTA – 2. Destino de los Recursos” de este Prospecto.
<u>“RFC”</u>	significa el registro federal de contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales mexicanas.
<u>“RMF”</u>	significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.
<u>“RNV”</u>	significa el Registro Nacional de Valores.
<u>“RUG”</u>	significa el Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
<u>“Secretario”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Securities Act”</u>	significa la Ley de Valores de 1933 de EE.UU (U.S. Securities Act of 1933), según sea modificada, y las reglas y disposiciones que se emitan al amparo de la misma.

<u>“Serie”</u>	significa cada serie de Certificados emitida por el Fideicomiso de conformidad con sus términos, incluyendo los Certificados Serie A, los Certificados de Series Subsecuentes y los Certificados de Subseries Subsecuentes.
<u>“Serie Subsecuente”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“SHCP”</u>	significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
<u>“Siefore”</u>	significa las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro.
<u>“Socio General”</u>	significa Walton Street, o una afiliada de Walton Street, en su carácter de socio general para un Vehículo de Inversión Walton relacionado.
<u>“STIV” y “STIV-2”</u>	significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores operado por la CNBV.
<u>“Subserie Subsecuente”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Tenedor”</u>	significa cada tenedor de Certificados.
<u>“Título”</u>	significa, respecto de cada Serie o Subserie, el título global que representa todos los Certificados correspondientes a dicha Serie o Subserie, emitidos por el Fideicomiso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
<u>“TLCAN”</u>	significa el Tratado de Libre Comercio de América del Norte.
<u>“T-MEC” o “USMCA”</u>	significa el acuerdo comercial entre México, Estados Unidos y Canadá (USMCA).
<u>“Trimestre”</u>	significa, el trimestre calendario, o tratándose del primer trimestre del Fideicomiso, el periodo comprendido entre la fecha del presente y el primer trimestre calendario que sea al menos 60 días calendario posterior a la fecha del presente, y tratándose del último trimestre calendario del Fideicomiso, será el periodo que comienza inmediatamente después del penúltimo trimestre del Fideicomiso y que terminará en la fecha en que la disolución del Fideicomiso sea completada, según aplique.
<u>“Valuador Independiente”</u>	significa el valuador independiente realice la valuación trimestral del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.
<u>“Vehículos de Inversión”</u>	significa la referencia conjunta a los Vehículos de Inversión Walton y los Vehículos de Inversión de Terceros.
<u>“Vehículo de Inversión de Terceros”</u>	tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.
<u>“Vehículo de Inversión Walton”</u>	significa cualquier fondo, vehículo de inversión, fideicomiso, fideicomiso emisor de certificados de capital de desarrollo, cuenta, corporación o sociedad de responsabilidad limitada ( <i>limited partnership</i> ) promovida o administrada por Walton que seguirá una estrategia de inversión

especifica (incluyendo sus respectivos fondos paralelos y vehículos de inversión alternativos, según corresponda).

“Vehículos de Inversión Inmobiliarios”

significa cualquier Vehículo de Inversión, cuyo objetivo principal de inversión sea invertir en deuda inmobiliaria, deuda relacionada con el sector inmobiliario, bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o inversiones o financiamientos relacionados con el sector inmobiliario o deuda inmobiliaria, incluyendo la originación o adquisición directa o indirecta de cualquier producto, activo o participación inmobiliaria, relacionada con la deuda inmobiliaria o con el sector inmobiliario, el capital privado inmobiliario o un producto similar a la deuda inmobiliaria, o la inversión en ellos.

“Walton Street México” o  
“Walton Street Capital México”

significa Walton Street Capital México.

## **2. Resumen Ejecutivo**

*El siguiente resumen proporciona un panorama general de la información contenida en el presente Prospecto. No contiene toda la información que deberá considerarse antes de tomar una decisión de inversión en los Certificados. Antes de invertir en los Certificados deberá leer cuidadosamente todo el Prospecto para tener un mejor entendimiento del Fideicomiso y esta oferta. Incluyendo la información contenida en la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo” del presente Prospecto.*

### **La Operación**

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso que emitirá certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión a través de una oferta pública restringida en México, y que buscará ofrecer a los inversionistas oportunidades de inversión de capital de largo plazo mediante la ejecución de estrategias de inversión mediante compromisos en e inversiones en Vehículos de Inversión en EE. UU., México y otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en los documentos rectores del Fideicomiso.

El Fideicomiso será administrado externamente por Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., una entidad con domicilio en México.

La siguiente tabla describe la estructura propuesta del Fideicomiso:

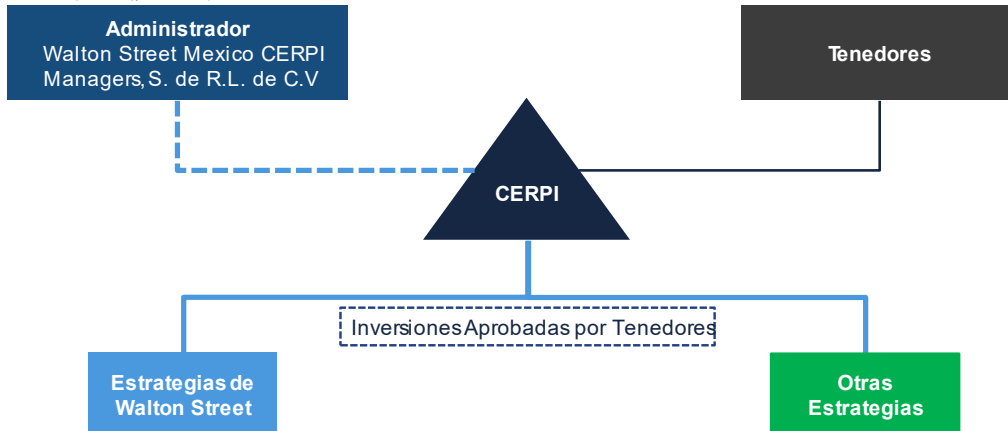
## Walton Street Capital CERPI

### Estructura<sup>1</sup>

**OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN** Los inversionistas Mexicanos pueden invertir en diferentes estrategias de inversión en Estados Unidos, México y otros países a través del CERPI (el "CERPI"), sujeto a las limitaciones incluidas en los documentos del CERPI.

**ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN APROBADAS POR INVERSIONISTAS** La Asamblea de Tenedores tendrá completa discreción en la aprobación de las Inversiones del CERPI

**SIN COMISIONES ADICIONALES O PROMOTE** No habrá comisiones por administración o distribuciones de desempeño (*promote*) a nivel CERPI.



1. No se paga comisión por administración o comisión de desempeño (*promote*) a nivel del CERPI. Ciertas responsabilidades podrán ser realizadas por un tercero con cualquier costo, comisiones y gastos de dicho tercero a cargo del CERPI.

Para mayor información en relación con la Emisión de Certificados, favor de consultar la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 2. Patrimonio del Fideicomiso - 2.3 Contratos y Acuerdos - 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.

### Información General de Walton

Walton Street es un administrador de fondos inmobiliarios de capital privado que, desde su creación en 1994, ha recaudado un total de compromisos de capital y crédito por más de USD\$11 billones.

Firma consolidada con años de experiencia y sólidas relaciones en el mercado, invirtiendo junto con nuestros inversionistas.

*Founded in 1994*

<p><b>25 años</b></p> <p>de experiencia generando retornos atractivos ajustados al riesgo para nuestros inversionistas<sup>1</sup></p>	<p><b>500+ inversiones</b></p> <p>para instituciones durante múltiples ciclos</p>	<p><b>40+ años de relaciones</b></p> <p>con dueños, instituciones financieras, inversionistas, socios, corredores, proveedores de servicios.</p>	<p><b>\$50+ mil millones</b></p> <p>de activos inmobiliarios adquiridos, financiados, administrados y vendidos</p>
--	---	--	--

1. Walton Street no estará originando o administrando las inversiones del CERPI y no estará invirtiendo en conjunto con los Tenedores. 2. El desempeño pasado no es indicativo de resultados futuros. Ver notas finales para consultar información adicional relevante

**Plataforma de Walton Street** / ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN



1. Walton Street usa la misma metodología para calcular Activos Administrados ("AUM") brutos y Activos Regulatorios Administrados (Regulatory Assets Under Management), el cual incluye el valor neto de los activos invertidos, participación de deuda en inversiones subyacentes y, con respecto a los vehículos que se definen como fondos privados; los compromisos de capital restantes que se pueden llamar. Total de Activos Brutos Administrados al 30 de Junio de 2021.



## Objetivo de Inversión

El objetivo de inversión principal del Fideicomiso es alcanzar rendimientos atractivos ajustados al riesgo mediante la ejecución de estrategias de inversión mediante compromisos en e inversiones en Vehículos de Inversión de conformidad con los siguientes Lineamientos de Inversión.

### Lineamientos de Inversión aplicables a los Vehículos de Inversión Walton

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU. y México y en otros países, a través de los Vehículos de Inversión Walton. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión Walton; <u>en el entendido</u> , que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, según corresponda.	
Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera general, asumiendo compromisos e invirtiendo en Vehículos de Inversión Walton, sujeto a ciertos requerimientos.	
Estrategias de inversión:	El Fideicomiso podrá realizar inversiones directa o indirectamente en Vehículos de Inversión Walton, basado, entre otras, en las siguientes estrategias y demás estrategias según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores:  <i>Estrategia de Valor agregado / oportunista:</i>  <i>Estrategia "Core-Plus"</i>  <i>Estrategia de Deuda</i>	
Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países en los que los Vehículos de Inversión Walton puedan invertir.	
Socio General:	Walton, o una afiliada de Walton, tendrán el carácter de socio general (cada uno, un " <u>Socio General Walton</u> ") para el Vehículo de Inversión Walton correspondiente, sujeto a los derechos de los inversionistas de dicho Vehículo de Inversión Walton para remover y reemplazar al Socio General Walton.	
Diversificación:	<i>Estrategia de Valor agregado / oportunista:</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia "Core-Plus"</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia de Deuda</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión

### Lineamientos de Inversión aplicable a los Vehículos de Inversión de Terceros

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU., México y en otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de
----------------------	---



	Fideicomiso, a través de los Vehículos de Inversión de Terceros. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros relacionados con infraestructura, capital, fondo de fondos, capital de riesgos, secundarios y demás estrategias según lo determine y apruebe la Asamblea de Tenedores; <u>en el entendido</u> , que dichas inversiones deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las <u>Secciones 6.1(b) y 6.1 (c)</u> del Contrato de Fideicomiso; <u>en el entendido, además</u> , que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión.	
Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera general, asumiendo compromisos e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros.	
Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.	
Socio General:	Cualquier entidad, distinta a Walton o sus afiliadas, podrá actuar como socio general o como otra entidad administradora para el Vehículo de Inversión de Terceros.	
Diversificación:	<i>Estrategia de Valor agregado / oportunista:</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia "Core-Plus"</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia de Deuda</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión

### Política de Operaciones con Partes Relacionadas

A. Inversiones en Vehículos de Inversión Walton. El Fideicomiso puede invertir y comprometerse a invertir, directa o indirectamente, en Vehículos de Inversión Walton, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. El Administrador, previo a la celebración de dicha Asamblea de Tenedores deberá de hacer del conocimiento de los Tenedores los derechos y obligaciones de las partes que participen en dicho Vehículo de Inversión Walton, así como la prioridad que, en su caso, exista para el ejercicio de dichos derechos y obligaciones. Para evitar cualquier duda, las aportaciones directas o indirectas por el Fideicomiso, de las llamadas de capital y otras aportaciones y cantidades con respecto a inversiones en Vehículos de Inversión Walton, no requerirán de aprobaciones posteriores.

B. Conflictos de Interés. A través de sus inversiones directas e indirectas en Vehículos de Inversión Walton, el Fideicomiso podría estar expuesto a potenciales conflictos de interés que puedan surgir como resultado de las relaciones entre los socios generales o administradores de dichos Vehículos de Inversión Walton, así como sus Afiliadas y vehículos de inversión y cuentas de inversión. Algunas de dichas relaciones y posibles conflictos de intereses se describen en la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 11. Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés" de este Prospecto de la oferta pública restringida de los Certificados; en el entendido, que dicha descripción pretende proporcionar una visión general de los posibles tipos de conflictos a los que cada Vehículo de Inversión Walton pudiera estar sujeto, mismos que no

pretenden ser un listado exhaustivo o limitativo. Adicionalmente, no todos los conflictos identificados aplicarán a cada Vehículo de Inversión Walton. Cualquier transacción que surja de dichas relaciones o que se revele en la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 11. Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés” de este Prospecto utilizado para la oferta pública restringida de los Certificados, o de otra forma que sea permitido, sin la necesidad del consentimiento de la Asamblea de Tenedores del Contrato de Fideicomiso.

C. Análisis de Terceros. No se realizará ningún análisis o evaluación por parte de un tercero independiente respecto al precio o a los términos de cualquiera de las operaciones con partes relacionadas descritas anteriormente. Sin perjuicio de lo anterior, las valuaciones pueden ser proporcionadas de conformidad con los términos de los documentos que gobiernen a un Vehículo de Inversión Walton.

D. Servicios Prestados por el Administrador o Partes Relacionadas. El Administrador o partes relacionadas o Afiliadas del Administrador podrán prestar servicios contables, legales o de información, en cuyo caso, el Fideicomiso reembolsará a dichas partes por dichos servicios, incluyendo los costos y gastos generales correspondientes erogados para la prestación de los mismos, según sea determinado por el Administrador o dichas partes relacionadas o Afiliadas del Administrador, según sea aplicable, para ser justos y razonables con el Fideicomiso, basándose en el tiempo invertido por las personas que prestaron dichos servicios, en cada caso, ya sea incurrido antes, en o después de la fecha de la Emisión Inicial. El Administrador reportará anualmente a los Tenedores sobre el monto de dichos reembolsos.

El Fideicomiso puede, según sea necesario o apropiado, emplear o retener al Administrador o a cualquiera de sus Afiliadas (y a cualquier otra Persona con la que cualquiera de las anteriores esté relacionada o en la que cualquiera de las anteriores esté interesada) que se encuentren en el negocio para prestar dichos servicios (incluyendo servicios de asesoría financiera, aseguramiento, administración de propiedad y construcción, desarrollo, arrendamiento e intermediación de seguros), y dichas Personas podrán recibir del Fideicomiso una compensación adicional a lo que expresamente se prevea en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que la operación y compensaciones adicionales sean aprobada por la Asamblea de Tenedores. Sin embargo, las restricciones anteriores no serán aplicables a lo siguiente, con respecto del Fideicomiso, el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas: (i) arrendamiento o renta de espacio o servicios de hotelería en términos del mercado, (ii) acuerdos por los que los servicios de correduría de seguros puedan ser proporcionados por JMB Insurance Agency, Inc. en términos que no excedan las prácticas del mercado, y (iii) acuerdos por los que los servicios financieros puedan ser proporcionados por JMB Financial Advisors, LLC o 900FMS, LLC (anteriormente parte de JMB Financial Advisors, LLC) en términos que no excedan las prácticas del mercado.

### **Contratos de la Operación**

Los principales documentos de la operación son el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

#### ***Contrato de Fideicomiso***

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3791, de fecha 8 de noviembre de 2021 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio Modificadorio y de Reexpresión, de fecha 17 de diciembre de 2021), celebrado entre Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común.

Para mayor Información en relación con el Contrato de Fideicomiso, ver la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”.

#### ***Contrato de Administración***

El Contrato de Administración fue celebrado el 17 de diciembre de 2021, por y entre Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., y el Fiduciario.

Para mayor Información en relación con el Contrato de Administración, ver la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.2 Resumen del Contrato de Administración”.

## Protección de los Derechos de los Tenedores

Con el fin de llevar a cabo la Emisión de los Certificados, el Fideicomitente creó el Fideicomiso, mismo que emitirá certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital, y llevará a cabo Inversiones de conformidad con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información en relación con la protección de los derechos de los Tenedores, ver la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 4. Términos Generales de la Emisión y Protección de los Derechos de los Tenedores" del presente Prospecto.

## Participantes relevantes en la Oferta

	<b>Fideicomitente y Administrador</b> Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.
	<b>Fiduciario</b> CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
	<b>Representante Común</b> Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
	<b>Intermediario Colocador</b> Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte
	<b>Asesor Legal del Fideicomitente</b> Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.
	<b>Asesor Fiscal</b> Jáuregui y Del Valle, S.C.

## Sociedades y Proyectos respecto de los cuales el Fideicomiso realizará Inversiones

El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos que deriven de la emisión de cada Serie o Subserie de Certificados y otros fondos del Fideicomiso para llevar a cabo Inversiones, realizando compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Walton y/o Vehículos de Inversión de Terceros. El Fideicomiso deberá realizar inversiones, directa o indirectamente (incluyendo aquellas a través de Vehículos de Inversión), en actividades o proyectos en México en un monto equivalente al menos al 10% del Monto Máximo de cada Serie o Subserie de Certificados (y por lo tanto, al 10% del Monto Máximo de la Emisión), para que la inversión realizada por cada Siefore en el Fideicomiso no compute como parte del límite de dicha Siefore a que se refiere la Disposición Décimo Sexta, fracción I, inciso d) de las "Disposiciones de carácter general que establecen el régimen de inversión al que deberán sujetarse las sociedades de inversión especializadas de fondos

para el retiro” a esta fecha (la “Inversión Mínima en México”); en el entendido, que dicha Inversión Mínima en México podrá ser realizada por el Fideicomiso en sociedades mexicanas, o mediante la inversión directa o indirecta en actividades o proyectos dentro de México que no sean patrocinados o administrados por Walton; en el entendido, además, que el Administrador no será responsable ni asume obligación alguna con respecto a la obligación del Fideicomiso de satisfacer las Inversiones Mínimas en México. Para evitar cualquier duda, no se considerará como incumplimiento o violación al Contrato de Fideicomiso o al Contrato de Administración si, por cualquier razón, el Fideicomiso no satisface la Inversión Mínima en México o la inversión en el Fideicomiso se computa como una inversión en valores extranjeros para cualquier Siefore. Los Tenedores en este acto liberan expresamente al Administrador de cualquier obligación o deber relacionado con la obligación del Fideicomiso de satisfacer la Inversión Mínima en México.

El Fideicomiso podrá, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo Inversiones directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión. Salvo que se hubiere aprobado lo contrario por la Asamblea de Tenedores, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Vehículos de Inversión Walton deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión que se adjuntan al Contrato de Fideicomiso adjunto al presente Prospecto como Anexo “3” y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas.

Para mayor información en relación con las Sociedades y Proyectos respecto de los cuales el Fideicomiso invertirá, ver la sección “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*” de este Prospecto.

### **Plan de Negocios**

El objetivo del Fideicomiso es realizar Inversiones durante un periodo de inversión de 5 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A; en el entendido, que en caso que cualquier Vehículo de Inversión en que el Fideicomiso haya invertido establezca un periodo de inversión más largo y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión sea extendido por un periodo que sea mayor al Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores podrá extender el periodo de inversión para hacer coincidir el periodo de inversión del vehículo subyacente. Durante dicho periodo, el Fideicomiso deberá realizar compromisos para llevar a cabo Inversiones en Vehículos de Inversión y, en la medida aplicable, en Inversiones Mínimas en México. El monto a invertir y el ritmo en el cual se invertirá dependerán del tipo de operación, de las condiciones de mercado y de otras circunstancias predominantes al momento de la inversión.

El Administrador espera cerrar la primera Inversión dentro de los 6 meses siguientes a la Fecha de Emisión Inicial.

### 3. Factores de Riesgo

La adquisición de los Certificados por un Tenedor conlleva un alto grado de riesgo. Al evaluar la posible adquisición de los Certificados, los posibles Tenedores deben analizar y evaluar toda la información contenida en este Prospecto y tomar en consideración, entre otras cosas, los riesgos que podrían afectar al Administrador, a las Inversiones, a los Vehículos de Inversión y/o al Fideicomiso y, por lo tanto, las Distribuciones efectuadas a los Tenedores, incluyendo los factores de riesgo descritos a continuación. Los riesgos descritos en esta sección no son los únicos que podrían afectar a los Certificados. Las Inversiones en los Certificados están sujetas a otros riesgos, incluyendo y no limitados a, riesgos que actualmente se desconocen, no están previstos o no se consideran significativos, pero que aun así podrían tener un efecto adverso sobre los Certificados, sobre el Patrimonio del Fideicomiso o sobre la situación financiera de Walton Street, del Administrador, de los Vehículos de Inversión y/o del Fideicomiso y, por lo tanto, sobre la capacidad de efectuar Distribuciones a los Tenedores. El material de la oferta y los acuerdos vigentes de los Vehículos de Inversión deberán ser revisados antes de la Asamblea de Tenedores en la que se apruebe una Inversión, incluyendo sin limitación, factores de riesgo.

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

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

#### 3.1 Riesgos relacionados con la inversión en el Fideicomiso

*El Fideicomiso es de reciente creación y no tiene antecedentes operativos*

El Fideicomiso no tiene antecedentes operativos. El Fideicomiso está sujeto a los riesgos de negocios, incluyendo el riesgo de no cumplir con sus objetivos de inversión. No obstante, la experiencia con la que cuenta Walton Street en el sector inmobiliario, no hay certeza en relación con el éxito de las Inversiones que el Fideicomiso propone llevar a cabo. Además, no se han definido las inversiones concretas que realizará el Fideicomiso y no hay un portafolio existente en el que invertirán los Tenedores. El Fideicomiso puede invertir, directa o indirectamente, en fondos o vehículos privados de reciente constitución, cuya información es limitada, no auditada y respecto de los cuales no habrá información pública, por lo que no existe certeza respecto del éxito de las inversiones que se realicen.

#### **Responsabilidad Limitada**

Los Tenedores de Certificados únicamente tendrán, sujeto a lo pactado en el Contrato de Fideicomiso, recurso en contra de los activos y recursos comprendidos en el Patrimonio del Fideicomiso, y bajo ninguna circunstancia el Fiduciario ni el Administrador, ni Walton Street serán responsables por el pago de dichas cantidades.

*Ausencia de la obligación de efectuar Distribuciones; subordinación de las Distribuciones*

Ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común, ni sus respectivas subsidiarias y Afiliadas, tienen obligación de efectuar Distribuciones o de pagar cualesquiera otras cantidades a los Tenedores. En el evento que los activos y recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso resulten insuficientes para devolver a cada Tenedor una cantidad igual a su inversión en los Certificados, los Tenedores no tendrán derecho de reclamar el pago de dicha cantidad al Fiduciario, al Administrador o al Intermediario

Colocador, o a sus respectivas Afiliadas. El Administrador no puede garantizar y no puede predecir si se pagarán Distribuciones a los Tenedores, el importe de las mismas o la disponibilidad de efectivo distribuable, dado que la capacidad del Fideicomiso para efectuar Distribuciones dependerá de sus flujos de efectivo, su situación financiera y otros factores relacionados con sus inversiones. Dichos factores incluyen la capacidad del Fideicomiso para generar una cantidad de efectivo suficiente para pagar gastos, cubrir cualquier servicio de deuda y liquidar otros pasivos en la fecha en que los mismos se vuelvan exigibles. Además, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, se deben crear y reponer ciertas reservas durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso. Por tanto, el pago de Distribuciones dependerá en gran medida de las decisiones discrecionales del Administrador. Ni el Administrador, ni sus Afiliadas tienen obligación de mantener o garantizar un determinado nivel de Distribuciones. El Fideicomiso incurre en gastos esenciales para llevar a cabo sus operaciones y cumplir con la Ley Aplicable. Los gastos del Fideicomiso incluyen, entre otros, los honorarios pagaderos al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común, al Auditor Externo y al Proveedor de Precios, así como los gastos necesarios para mantener el registro de los Certificados en el RNV y el listado de los mismos en la Bolsa. El Fiduciario pagará los gastos relacionados con el Fideicomiso antes de efectuar cualquier Distribución a los Tenedores.

### *Operación del Fideicomiso*

La operación adecuada del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común. Si cualquiera de dichas Personas o cualesquiera otras personas obligadas con el Fideicomiso, no cumplen con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o cualquier documento relacionado), el Fideicomiso no operará como está contemplado, lo cual podría resultar en daños, pérdidas o retrasos hacia los Tenedores.

Adicionalmente, los Tenedores deberán tener en cuenta que dependerán del Administrador para encabezar y administrar los asuntos del Fideicomiso. El Fideicomiso no permitirá que los Tenedores se involucren activamente en la administración y los negocios del Fideicomiso (excepto por aquellos derechos contemplados en el Contrato de Fideicomiso).

*El Fideicomiso es vulnerable a riesgos relacionados con inversiones no controladas e inversiones con terceros*

El Fideicomiso mantendrá una participación no controlada en sus inversiones y, por lo tanto, tendrá capacidad limitada para proteger su posición en dichas inversiones. El Fideicomiso generalmente mantendrá una participación minoritaria en dichos Vehículos de Inversión en que realice una Inversión o invierta de manera pasiva o con carácter de socio limitado (*limited partner*). Mientras que en dichos escenarios, el Fideicomiso se puede beneficiar del control o influencia que ejerza el Administrador o sus Afiliadas a través de otros vehículos de coinversión que controlan, dichas inversiones podrían involucrar riesgos en relación con la participación de terceros, incluyendo la posibilidad de que terceros tengan dificultades legales, financieras o regulatorias que resulten en un impacto negativo sobre dicha inversión, o que pudieran tener un interés o metas económicas o comerciales que sean inconsistentes con aquellas del Fideicomiso, o bien que pudieran estar en una posición para tomar (o bloquear) una acción de forma contraria al objetivo de inversión del Fideicomiso. Adicionalmente, en los casos en que dichas inversiones no controladas involucren un grupo tercero que lleve la administración, dicho grupo tercero podrían recibir acuerdos de compensación relativos a dichas inversiones, incluyendo acuerdos de incentivos de compensación, que podrían crear incentivos distintos o contrarios a aquellos del Fideicomiso. Estos factores podrían afectar la capacidad del Fideicomiso para llevar a cabo sus objetivos de inversión de manera exitosa y podrían tener un efecto material adverso sobre el desempeño del Fideicomiso.

*Las obligaciones de los contratos de crédito podrían limitar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso*

El fideicomiso podrá incurrir en deuda. Los contratos en que consten dichos créditos podrían imponer al Fideicomiso, diversas obligaciones financieras y de cualquier otra naturaleza en términos de mercado, tales como mantener una cobertura crediticia e índices de apalancamiento y mantener cobertura de seguro. Estas obligaciones podrían afectar la flexibilidad de las operaciones del Fideicomiso, incluyendo limitaciones para la adquisición o venta de activos, incurrir en deuda adicional, realizar aumentos de capital y realizar

distribuciones, y la incapacidad de cumplir con dichas obligaciones podría resultar en un evento de incumplimiento conforme al contrato de crédito aplicable, a pesar de haber satisfecho las obligaciones de pago. Si el Fideicomiso incumple con sus obligaciones crediticias de pago, se le podrá requerir que pague dicho crédito, junto con los intereses moratorios correspondientes para evitar una rescisión. La imposibilidad del Fideicomiso para refinanciar su deuda en términos favorables podría tener un efecto adverso al Fideicomiso, en su condición financiera, resultados de operación, flujo de efectivo y capacidad para realizar Distribuciones.

*El uso de derivados o técnicas de cobertura para protegerse de las variaciones en los precios en productos básicos (commodities) cuenta con riesgos intrínsecos y podría tener un impacto adverso en el valor del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión*

El Fideicomiso y los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso podrían celebrar operaciones financieras derivadas o similares. Dichas operaciones podrían involucrar la adquisición o venta de productos básicos presentes o futuros, el uso de contratos *forward*, contratos *swap*, opciones *put* y *call*, *floors* y *collars* y otros contratos. Dichos instrumentos podrían ser difíciles de valorar, podrían no ser líquidos o estar sujetos a amplias variaciones en su valuación debido a alteraciones en el precio de los productos básicos, o activos subyacentes. Los mercados para dichos instrumentos podrían no ser líquidos, altamente volátiles o estar sujetos a interrupciones. Los instrumentos de cobertura convenientes podrían no contar con un precio razonable.

Las técnicas de inversión relacionadas con instrumentos financieros derivados son altamente especializadas y podrían considerarse especulativas. Dichas suelen implicar pronósticos y juicios complejos en relación con los cambios relativos de precios y otros cambios económicos. El éxito o fracaso de estas técnicas de inversión podría resultar de cambios mínimos en factores externos que no están bajo el control del Administrador o Socio General o administrador del Vehículo de Inversión aplicable. Derivado de las razones anteriores, el uso de derivados y técnicas relacionadas puede exponer al Fideicomiso y a los Vehículos de Inversión a un considerable riesgo de pérdida.

*Requerimientos de flujo de efectivo para servicios crediticios*

Si al vencimiento de los créditos y demás deuda del Fideicomiso o de los Vehículos de Inversión no hay cantidades suficientes en las Cuentas del Fideicomiso o en las cuentas relevantes de los Vehículos de Inversión para realizar dichos pagos, el Fideicomiso podría verse forzado a vender prematuramente ciertos activos en términos desfavorables y el portafolio remanente del Fideicomiso pudiera no tenerlas mismas características generales que antes de dichas ventas. La falta de pago de principal e intereses con respecto de la deuda del Fideicomiso podría resultar en la ejecución de cualquier instrumento de garantía que garantice la deuda, la pérdida completa del capital invertido en activos relevantes o en activos relacionados con la deuda y, en algunos casos, podría otorgar recursos al acreditante contra otros activos del Fideicomiso.

***El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para pagar indemnizaciones, en cuyo caso los recursos disponibles para realizar Inversiones y Distribuciones a los Tenedores será reducido***

Conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso deberá indemnizar y liberar de toda responsabilidad al Administrador, sus Afiliadas, y cada uno de sus respectivos directores, funcionarios, administradores, accionistas, socios, consejeros, gerentes, empleados, o asesores, y a los miembros del Comité Técnico designados por el Administrador de y en contra de cualesquiera reclamaciones, acciones, daños, demandas o procedimientos (y sus correspondientes pérdidas, gastos y responsabilidades) que puedan surgir en contra de, o que puedan ser incurridos por dicha Persona Indemnizada (los "Daños"), en la medida en que surja directa o indirectamente en relación con el Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración, la constitución del Fideicomiso, o la actuación del Administrador, o la operación del Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que esta indemnización no será extensiva a la responsabilidad atribuible a Negligencia Grave, dolo o fraude de dicha Persona Indemnizada. Los Gastos incurridos por una parte indemnizada que sea parte de un procedimiento, deberán ser pagados o reembolsados por el Fideicomiso en anticipación al procedimiento con acuse de recibo del Fideicomiso de (i) una confirmación por escrito de la parte indemnizada manifestando su creencia de buena fe que se ha cumplido la conducta necesaria para indemnización por el Fideicomiso

conforme a lo autorizado por esta sección, y (ii) un compromiso por escrito de la parte indemnizada o alguien en su representación de repagar la cantidad recibida del Fideicomiso en caso de que se determine mediante una resolución inapelable emitida por tribunal competente, que la parte indemnizada no tiene derecho a indemnización bajo la presente sección.

*Las Inversiones de los Vehículos de Inversión pueden verse vulnerables ante desastres naturales, actos terroristas, acontecimientos similares.*

Los Vehículos de Inversión podrán invertir en activos o negocios ubicados o con operaciones en regiones con riesgo a desastres naturales como inundaciones, huracanes o terremotos, o de incidentes de guerra, revuelta o disturbios civiles. Ante el surgimiento de uno o más de dichos eventos, la región perjudicada podría no recuperarse eficiente y rápidamente, lo cual podría tener un efecto adverso en las inversiones de los Vehículos de Inversión y, por ende, en las Inversiones del Fideicomiso.

Los ataques terroristas y acontecimientos relacionados pueden tener como resultado, el incremento en la volatilidad económica a corto plazo, lo que puede tener efectos adversos significantes en las economías del mundo, mercados de valores, precios de productos básicos y la operación de los Vehículos de Inversión en las que invierta el Fideicomiso. Tales disrupciones de los mercados financieros mundiales podrían afectar a las tasas de interés, calificaciones crediticias, riesgos crediticios, a la inflación y a otros factores relacionados con las inversiones de los Vehículos de Inversión, que a su vez pueden tener un efecto adverso en el desempeño del Fideicomiso y, por ende, en las Distribuciones del Fideicomiso.

*El incumplimiento de las obligaciones de divulgación previstas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única podría tener un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su Derecho a recibir Distribuciones*

En caso de que el Fideicomiso incumpla con las obligaciones de revelación de información establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Circular Única, el Fideicomiso podría estar sujeto a diversas sanciones, entre las cuales se encuentran la imposición de multas e incluso la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles en la Bolsa. Como consecuencia, un incumplimiento de esta naturaleza podría traducirse en un efecto adverso significativo en los Tenedores y en su derecho a recibir Distribuciones.

#### *Responsabilidad de la Persona Controladora*

El Fideicomiso podrá adquirir participaciones que le otorguen control, directa o indirectamente, en Vehículos de Inversión. El ejercicio del control sobre una entidad puede implicar riesgos de responsabilidad adicionales por daño ambiental, falta de supervisión de la administración, violación de disposiciones gubernamentales (incluyendo leyes de valores) u otros tipos de responsabilidad en los que la característica de responsabilidad limitada inherente a la participación en el negocio pueda ser ignorada. Si se llegan a actualizar dichas responsabilidades, el Fideicomiso podría sufrir pérdidas significativas.

*Riesgos relacionados con cuestiones operativas, tecnológicas, legales, reputacionales y de fraude.*

Fallas en los sistemas utilizados por el Administrador y/o el Fiduciario para operar el Fideicomiso, podrían resultar en daños, pérdidas o retrasos para los Tenedores. Consecuentemente, existe un riesgo operativo en relación con el Fideicomiso que comprende, además de lo anterior, potenciales pérdidas ocasionadas por fallas o deficiencias en controles internos, errores en el procesamiento y almacenamiento de operaciones de transferencia de información, así como resoluciones administrativas y judiciales adversas, fraudes o robo, incluyendo, entre otros, riesgos tecnológicos, legales y reputacionales.

Para efectos de lo anterior, (i) riesgos tecnológicos significa, potenciales pérdidas ocasionadas por daños, interrupción, alteración o fallas que deriven del uso o dependencia en, sistemas, aplicaciones, redes y cualesquier otro canal y corriente de distribución e información; (ii) riesgos legales significa, potenciales pérdidas ocasionadas por incumplimiento con las disposiciones legales y administrativas, la emisión de resoluciones administrativas o judiciales adversas y la ejecución de penas en relación con las Personas a cargo de la administración; y (iii) riesgos reputacionales significa, el impacto presente y futuro en las



**utilidades y capital social de una entidad, causado por una opinión pública negativa en relación con sus productos o actividades.**

*Distribuciones en Dólares a través de Indeval*

El pago de las Distribuciones que en su caso se hagan a los Tenedores será en Dólares a través de Indeval, por lo que los Tenedores que instruyan a su custodio a recibir el pago de Distribuciones en Pesos, deberán sujetarse al tipo de cambio que su custodio les asigne, el cual puede no ser el más favorable. Por lo anterior, es recomendable que los Tenedores cuenten con cuentas de depósitos bancarios denominados y pagaderos en Dólares y pagadera en el extranjero o cualquier otro medio suficiente para poder adquirir los Certificados. Igualmente, los Tenedores que elijan recibir el pago de Distribuciones en Pesos, deberán consultar con su propio custodio sobre la posibilidad de hacerlo.

*Ausencia de valuaciones respecto a las operaciones con partes relacionadas. Análisis de Terceros.*

**Al realizar Inversiones, el Fideicomiso no contará, y no se realizará ningún análisis o valuación por parte de un tercero independiente respecto al precio o a los términos de cualquiera de las Inversiones u operaciones con partes relacionadas respectivamente. Sin perjuicio de lo anterior, las valuaciones pueden ser proporcionadas de conformidad con los términos de los documentos que gobiernen a un Vehículo de Inversión Walton. Las Inversiones realizadas por el fideicomiso se llevarán a cabo al costo y de conformidad con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, en la medida que dichas Inversiones cumplan con los Lineamientos de Inversión.**

*El Administrador actúa como administrador de otro CERPI; el Administrador, Walton Street México, o cualquiera de sus respectivas Afiliadas pueden cerrar distintos CERPIs*

**Actualmente el Administrador actúa como administrador de los Certificados PR CERPI 21D, los cuales tienen lineamientos de inversión y periodo de compromiso similares a los del Fideicomiso. Sin el consentimiento de la Asamblea de Tenedores, el Administrador, Walton Street México, o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, podrá cerrar otra emisión de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, en México, realizada por un fideicomiso emisor (distinto del Fideicomiso) respecto del cual cualquiera de ellos actúe como promotor, administrador o fuente primaria de transacciones, y que tenga lineamientos de inversión, períodos de compromiso y restricciones, sustancialmente iguales y/o similares a los aplicables al Fideicomiso.**

*Inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG*

En caso de que el Contrato de Fideicomiso y/o cualquiera de sus modificaciones no se inscriban en el RUG, los mismos no surtirán efectos ante terceros.

*Pérdida de la Inversión*

A pesar de que el grupo corporativo del que forma parte el Administrador cuenta con experiencia en la originación, estructuración, monitoreo y enajenación de inversiones del tipo que el Fideicomiso pretende llevar a cabo, no existe certeza en relación con el éxito de dichas Inversiones. Existen varios factores, incluyendo los que se enuncian en la presente sección, que pueden afectar el desempeño de las Inversiones e inclusive ocasionar la pérdida de las mismas, lo cual podría afectar significativamente el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores y el valor de los Certificados.

*El Contrato de Fideicomiso no establece como una obligación del Representante Común la de realizar visitas o revisiones*

Conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá la facultad, más no la obligación de realizar visitas o revisiones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, entre otros, al menos una vez al año o en cualquier otro momento que lo considere necesario.

*Incapacidad de cumplir con los objetivos en materia de rendimientos*



En términos generales, las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso se basarán, entre otros factores, en las TIR y los múltiplos proyectados por el equipo de administración del Vehículo de Inversión correspondiente, que a su vez se basarán en las proyecciones de crecimiento futuro de tasas y tasas de interés de las Inversiones del Fideicomiso y el mercado aplicable, desarrollo y redesarrollo y tiempo de disposición e ingresos, todas de las cuales son inherentemente inciertas. No existe garantía de que las TIR reales obtenidas por el Fideicomiso serán iguales o superiores a los objetivos en materia de rendimientos comunicados a los Tenedores. Los rendimientos reales, los rendimientos proyectados y los objetivos en materia de rendimientos descritos en este Prospecto no deben interpretarse como declaraciones o garantías en de que el Fideicomiso o una determinada inversión logrará es probable que logre un cierto nivel real de desempeño o un determinado resultado, o que los posibles Tenedores no sufrirán pérdidas, incluyendo la pérdida total de sus inversiones.

*Incapacidad de los Tenedores para cumplir sus Compromisos con el Fideicomiso; consecuencias de la incapacidad del Fideicomiso para cumplir con sus compromisos en los Vehículos de Inversión*

Los Certificados están sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital. Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados que se emiten en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Adicional respecto a la cual no suscribió y pagó Certificados conforme a su Compromiso por Certificado respectivo. Es decir, el porcentaje que representan los Certificados en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital antes de la Emisión Adicional respectiva, disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional a su deber de aportación al Fideicomiso respecto a dicha Emisión Adicional conforme a su Compromiso por Certificado respectivo, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

- (i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y al Título y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán con base en el número de Certificados en circulación que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;
- (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen con base en el número de Certificados en circulación al momento que se realicen las Asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico;
- (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y
- (v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a

suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva.

Adicionalmente, los Vehículos de Inversión cuentan con requerimientos individuales de compromiso de capital de sus inversionistas (incluyendo sin limitación, al Fideicomiso) y, por lo tanto, el Fideicomiso tendrá que cumplir con dichos requerimientos de compromiso de capital. La incapacidad de los Tenedores para alcanzar sus compromisos con el Fideicomiso subsecuentemente causará que el Fideicomiso no cumpla con sus obligaciones de compromiso de capital conforme a los documentos corporativos del Vehículo de Inversión relevante. El incumplimiento del Fideicomiso a sus obligaciones de compromiso de capital con un Vehículo de Inversión resultará una penalización para el Fideicomiso (incluyendo, dilución punitiva en la participación del Fideicomiso en dicho Vehículo de Inversión y sus rendimientos), que resultará en un efecto adverso al Patrimonio del Fideicomiso y, por lo tanto, a la habilidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores.

No puede haber certeza de que los Tenedores llegarán a las Llamadas de Capital y suscribirán y pagarán los Certificados emitidos en una Emisión Adicional independientemente de la dilución punitiva. Ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Fiduciario o cualquiera de sus Afiliadas o subsidiarias están obligados a cubrir el déficit derivado de que un Tenedor no cumpla con una Llamada de Capital.

#### *El Fideicomiso invertirá principalmente fuera de México*

El Fideicomiso solo invertirá 10% o más del Monto Máximo de la Emisión en proyectos, actividades o vehículos en México, pero se espera que la mayoría de las Inversiones se lleven a cabo fuera de México, en jurisdicciones en las que los Tenedores podrían carecer de experiencia en inversión, incluyendo lo relativo a políticas, leyes y disposiciones que aplicarán a dichas inversiones.

#### *Inversión en Inversiones Permitidas*

Antes de realizar Inversiones, los fondos contenidos en las Cuentas del Fideicomiso podrían estar invertidos en Inversiones. En caso de que dichas inversiones otorguen ingresos bajos o negativos, la habilidad del Fideicomiso para realizar Inversiones, podría verse afectada.

#### *Gastos*

Los Tenedores se harán cargo de los gastos y costos incurridos por el Fideicomiso, así como de la parte proporcional de los honorarios, gastos y costos incurridos por los Vehículo de Inversión en los que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente, y por los honorarios, gastos y costos incurridos con respecto de la participación directa o indirecta del Fideicomiso en cada Vehículo de Inversión. Los inversionistas que inviertan directamente en los Vehículos de Inversión (en vez de hacerlo mediante el Fideicomiso u otro vehículo similar) tendrán una menor carga en cuanto a los gastos y costos que los Tenedores y, en consecuencia, podrían tener rendimientos más altos con respecto de su inversión en Vehículos de Inversión en comparación con los Tenedores.

### 3.2 Riesgos Relacionados con la Inversiones en Fondos de Walton Inmobiliario

#### *Los rendimientos originados en inversiones de Vehículos de Inversión Walton están sujetos a distintos factores*

Los rendimientos en inversiones de capital en el sector inmobiliario dependen en gran medida en los costos de desarrollo y adquisición de los proyectos, el ingreso generado por el pago de rentas, la apreciación del valor de las propiedades, así como gastos de operación y demás gastos relacionados con dichas propiedades. Si las propiedades no generan suficiente ingreso para cubrir los gastos de operación, incluyendo la deuda y las necesidades de inversión de capital, la habilidad del Vehículo de Inversión Walton para realizar distribuciones al Fideicomiso y, por ende, la habilidad del Fideicomiso para realizar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada. El sector inmobiliario históricamente ha experimentado considerables fluctuaciones y ciclos que podrían resultar en reducciones en el valor de los inmuebles y otros activos inmobiliarios. El valor de los inmuebles y otros activos inmobiliarios se pueden ver afectados por diversos

factores, incluyendo: (i) cambios en el panorama económico mundial; (ii) condiciones locales (tales como una sobreoferta de espacio o reducción en la demanda de espacio), (iii) la calidad y filosofía del Administrador, (iv) competencia basada en índices de renta, (v) el atractivo y ubicación de los inmuebles; (vi) condición financiera de arrendatarios, compradores y vendedores de inmuebles (vii) calidad en los servicios de mantenimiento, seguro y administración, (viii) cambios en los impuestos inmobiliarios y gastos de operación y demás gastos, (ix) escasez de energía y suministros, (x) cambios en las tasas de interés y en la disponibilidad de financiamiento, (xi) pérdidas no aseguradas o retrasos por accidentes, (xii) disposiciones gubernamentales (incluyendo las que rigen el uso, mejoras, zonificación e impuestos) y políticas fiscales, (xiii) posible responsabilidad por modificaciones a leyes ambientales y relativas, (xiv) riesgos y problemas de operación derivados de la interacción con ciertos materiales de construcción, (xv) defectos estructurales o de propiedad, y (xvi) casos fortuitos o de fuerza mayor (incluyendo terremotos, huracanes y demás desastres naturales), actos de guerra (declarada o no declarada), actos terroristas, ataques y demás factores más allá del control del Administrador y sus afiliadas. Las inversiones en entidades existentes (por ejemplo, comprar la participación de un socio emproblemado o adquirir una participación en una entidad propietaria de un inmueble) también podrían crear riesgos de responsabilidad de sucesor. Si una Inversión del Fideicomiso no genera ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, el flujo de efectivo del Fideicomiso y su capacidad para realizar Distribuciones a los Inversionistas se verán afectados negativamente. Aunque se espera que el Fideicomiso invierta en diferentes tipos de inmuebles y otros activos relacionados con bienes inmuebles, todas las inversiones inmobiliarias son de carácter especulativo y existe la posibilidad de una pérdida parcial o total de capital.

*El desempeño del Fideicomiso depende de las condiciones locales del mercado*

El Fideicomiso enfrenta riesgos relacionados con las condiciones de distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de EE. UU., otros lugares en que inviertan los Vehículos de Inversión Walton y México. Las operaciones podrían verse afectadas por las condiciones locales en los mercados en que los Vehículos de Inversión Walton tengan propiedades. Por ejemplo, un exceso en la oferta del área de arrendamiento disponible podría reducir el atractivo de dichas propiedades, causando un efecto negativo en los ingresos de los Vehículos de Inversión Walton, y, por lo tanto, del Fideicomiso. Algunos de los factores que podrían tener influencia en las condiciones de los mercados inmobiliarios a nivel regional son: tendencias demográficas y poblacionales, desempleo e ingreso personal disponible, leyes fiscales, costos de construcción, entre otros.

*Competencia en el mercado inmobiliario*

Los Vehículos de Inversión Walton en que invierta el Fideicomiso enfrentarán competencia de otros participantes del mercado que podrían presentar ofertas similares o proyectos inmobiliarios más competitivos a posibles clientes, causando un impacto en los índices de ocupación en las propiedades de los Vehículos de Inversión Walton y, consecuentemente en el ingreso del Fideicomiso.

*Los Activos Inmobiliarios no son activos líquidos*

Las inversiones inmobiliarias carecen de liquidez y las inversiones podrían no estar garantizadas y subordinadas a cantidades considerables de deuda con un grado de prelación superior. Las inversiones de los Vehículos de Inversión Walton podrían no estar protegidas por obligaciones financieras o limitaciones de endeudamiento adicional. La falta de liquidez puede resultar de la ausencia de un mercado establecido para las inversiones, así como restricciones legales o contractuales en su disposición por el Fideicomiso. Tal falta de liquidez puede tener un impacto en la flexibilidad de los Vehículos de Inversión Walton para contar un portafolio adecuado para cambiar las condiciones del mercado. Si se da la necesidad de vender una determinada propiedad o si se da una situación de falta de liquidez de un Vehículo de Inversión Walton, existe la posibilidad de que dicho Vehículo de Inversión Walton tenga que llevar a cabo ciertas desinversiones conforme a los niveles de mercado, sujeto también al pago de impuestos por la transferencia del título, derechos de registro y demás gastos, lo cual pudiera afectar negativamente la habilidad de los Vehículos de Inversión Walton de realizar distribuciones al Fideicomiso y consecuentemente, la del Fideicomiso de realizar Distribuciones a los Tenedores.

Ya sea por su nivel de riesgo como por su nivel de iliquidez, las inversiones inmobiliarias son una actividad para inversionistas diversificados y de largo plazo. La posibilidad de una pérdida de capital total o parcial existe, y los inversionistas no deberían adquirir Certificados del Fideicomiso a menos que puedan resistir fácilmente las consecuencias de dicha pérdida. A pesar de que las inversiones del Fideicomiso tuvieran éxito, podrían no producir un retorno real a los Inversionistas durante algunos años.

#### *Las Inversiones realizadas por el Fideicomiso serán riesgosas e ilíquidas*

Las Inversiones podrán no estar garantizadas y estar subordinadas a montos considerables en favor de acreedores con mayor grado de prelación. Las Inversiones podrían no estar protegidas por obligaciones financieras o limitaciones de endeudamiento adicional. La falta de liquidez puede resultar de la ausencia de un mercado establecido para las inversiones, así como restricciones legales o contractuales en su disposición por el Fideicomiso. Adicionalmente, la falta de liquidez podría resultar de cambios en los mercados de capital o el rechazo en el valor de garantías o propiedades que garanticen una o más Inversiones del Fideicomiso. No puede haber certeza que las condiciones actuales de capital del mercado no cambiaran ni de que el valor de mercado de cualquier garantía o propiedad en carácter de garantía no disminuirá en el futuro, dejando a las Inversiones del Fideicomiso sin garantía. La posibilidad de una pérdida de capital total o parcial existirá, y los Tenedores no deberán adquirir Certificados del Fideicomiso a menos que puedan asumir fácilmente las consecuencias de dicha pérdida. A pesar de que las Inversiones del Fideicomiso tuvieran éxito, podrían no producir un retorno real a los Tenedores durante algunos años.

#### *Riesgos relacionados con el desarrollo de proyectos*

Los Vehículos de Inversión Walton podrán adquirir terrenos con la intención de desarrollarlos. Dichos proyectos podrían estar sujetos a riesgos relacionados con la habilidad de los contratistas para controlar los costos y ejecutar los planes de construcción (incluyendo la recepción de aprobaciones regulatorias y de zonificación) en los términos y plazos esperados. El desarrollo apropiado de dichos proyectos esta también sujeto a riesgos que no están bajo el control de los Vehículos de Inversión Walton, del Fideicomiso, del Administrador o de sus respectivos contratistas, como lo son las condiciones climáticas, políticas, de suministro de material y laborales, la disponibilidad de financiamiento permanente y para construcción en términos favorables, el riesgo de un daño personal en el curso de la construcción y demás riesgos desconocidos a la fecha del presente.

Los retrasos o costos adicionales incurridos por los Vehículos de Inversión Walton en los procesos de selección, adquisición y desarrollo, podrían retrasar la obtención de flujos y podría evitar la realización de actividades de desarrollo una vez emprendidas, lo cual podría tener un efecto adverso en la inversión de los Vehículos de Inversión Walton y, por lo tanto, en las Inversiones del Fideicomiso. Las propiedades bajo desarrollo y las propiedades adquiridas para su desarrollo podrían tener muy poco o nulo flujo de efectivo desde la fecha de su adquisición hasta la fecha en que se concluya su desarrollo y podrían continuar experimentando deficiencias operativas en momentos posteriores. Adicionalmente, las condiciones de mercado podrían cambiar durante el proceso de desarrollo de tal manera que hicieran dichos desarrollos menos atractivos que en un principio.

Esperamos que el administrador de los Vehículos de Inversión Walton busque mitigar estos riesgos mediante una estrategia activa de adquisición y administración de activos, incluyendo y no limitado a: (i) llevar a cabo un proceso extensivo de auditoría antes del periodo de adquisición; (ii) obtener tantos permisos de zonificación como sea posible, durante el periodo de auditoría; (iii) obtener compromisos crediticias antes del periodo de adquisición; y (iv) pre-vender o pre-arrendar una gran parte de los proyectos en desarrollo antes de iniciar su construcción.

#### *Riesgos ambientales.*

El administrador busca hacer que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión Walton se comporten de conformidad con las leyes y disposiciones ambientales a nivel federal y local. Sin embargo, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión Walton podrían estar expuestos a importantes riesgos de pérdidas derivados de demandas ambientales en relación con los inmuebles adquiridos con pasivos ambientales no revelados

o desconocidos. Conforme a dichas leyes y disposiciones, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión Walton podrían ser responsables por, entre otras cosas, los costos de remediación de ciertos materiales peligrosos. Adicionalmente, los cambios en las leyes y disposiciones ambientales podrían tener un impacto en las operaciones del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión Walton, y tanto el Fideicomiso como los Vehículos de Inversión Walton podrían estar sujetos a sanciones administrativas.

#### *Necesidad de obtener autorizaciones y permisos de uso de suelo*

Las actividades de inversión de los Vehículos de Inversión Walton están sujetas a la regulación aplicable de uso de suelo del país en que dicho Vehículo de Inversión Walton realice inversiones relevantes, así como a regulaciones específicas en distintas regiones que requieran autorizaciones, licencias y permisos de las autoridades federales, locales o municipales, según resulte aplicable. Las actividades empresariales del Fideicomiso podrían verse negativamente afectadas por la incapacidad o retraso en obtener dichas autorizaciones de las autoridades aplicables. Asimismo, los cambios en la legislación y disposiciones aplicables podrían tener un impacto en el ingreso y por lo tanto en las cantidades disponibles para realizar Distribuciones.

#### *Expropiación*

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes bajo ciertas circunstancias. A pesar de esto, cuenta con una obligación de indemnizar al propietario, algunas veces el pago es menor que el valor comercial del bien. Si una propiedad es expropiada del Fideicomiso, existe la posibilidad de perder todo o parte de la Inversión realizada en dicha propiedad, afectando adversamente los ingresos esperados en relación con dicho inmueble y, consecuentemente las cantidades disponibles para realizar Distribuciones. Las reglas de expropiación podrían variar en los países en que los Vehículos de Inversión Walton realicen inversiones.

#### *Fluctuaciones de los mercados financieros*

Las fluctuaciones generales en los precios de mercado de los valores podrían afectar el valor de las inversiones en poder del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión Walton. La inestabilidad en los mercados de valores podría también incrementar el riesgo inherente en el Fideicomiso y/o en los Vehículos de Inversión Walton. La habilidad de las compañías o negocios en que los Vehículos de Inversión Walton podría invertir, para refinanciar valores de deuda, podría depender en su habilidad para vender nuevos valores al público en el mercado de altos rendimientos.

### 3.3 Riesgos relacionados con la situación económica y política en México y en el mundo

#### *Situación Política en México y las elecciones presidenciales en 2021*

La actual administración federal mexicana fue electa por una mayoría significativa del electorado y la coalición "Juntos Haremos Historia" obtuvo control, en el 2018, en ambas cámaras del Congreso de la Unión, lo que otorgó a Morena (el partido de Andrés Manuel López Obrador) un poder considerable para promulgar, modificar o abrogar leyes, incluyendo reformas constitucionales. Durante el mes de junio de 2021, nuevas elecciones tuvieron lugar en México. No puede haber seguridad de cómo la actual administración continuará desarrollando sus políticas públicas y legislación, lo cual podría tener resultados inciertos y podría impactar negativamente en el desarrollo de diversos sectores en los que el Administrador tiene planeado materializar estrategias de inversión. Algunos cambios relevantes en la política pública y legislación promovida por la actual administración ya han promulgados y/o implementados y algunos más están en marcha. Adicionalmente, otros eventos y cambios, y cualquier inestabilidad en la política o economía mexicana, pueden impactar el futuro desempeño del Fideicomiso. El alcance de dicho impacto no puede ser predicho con exactitud. No existe garantía de que la estabilidad relativa del actual ambiente político mexicano continúe en el futuro.

#### *Riesgos políticos, económicos, legales y regulatorios en México*

Los resultados derivados de las operaciones del Fideicomiso y de las Inversiones en México dependerán de las condiciones económicas del país. En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económicas, ocasionados por factores internos y externos. Estos periodos se han caracterizados por la contracción económica, inestabilidad en el tipo de cambio, alta inflación, altas tasas de interés domésticas, reducción de los flujos de capital internacionales, controles de tipo de cambio, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo e inestabilidad social. Aunque México ha demostrado ciertos indicadores de mercado positivos en términos de crecimiento del PIB en los últimos años, las tasas de interés a largo plazo, inflación, déficit de cuenta corriente, exportaciones e inversión extranjera. No existe ninguna garantía de que las tendencias antes descritas se presentarán en el futuro. En el pasado, la economía mexicana ha experimentado devaluaciones del MXN, importantes incrementos de inflación y tasas de interés domésticas, así como inestabilidad en otros indicadores económicos, por lo que no puede haber ninguna garantía acerca de la estabilidad de la economía. De llegarse a presentar los eventos antes descritos, el desempeño financiero del Fideicomiso podría verse afectado, toda vez que el Fideicomiso no tiene control sobre dichos eventos. La disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o en las economías locales de los lugares en los que se ubiquen los donde los activos de los Vehículos de Inversión, periodos de crecimiento negativo, así como incrementos en la inflación o en las tasas de interés, pudieran resultar en un menor gasto en infraestructura y en una menor demanda para el Fideicomiso y/o los productos y servicios de los Vehículos de Inversión. En caso de que un alto porcentaje de los costos y gastos del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión sean fijos, estos podrían ser difíciles de reducir ante la ocurrencia de cualquiera de los eventos antes descritos. No existe ninguna garantía de que las condiciones económicas en México no empeorarán, o de que éstas no tendrán un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso. Dichas condiciones económicas también podrían impactar la capacidad del Fideicomiso para realizar Inversiones, las valuaciones de las mismas o los términos de financiamiento al momento en que se deba realizar la Inversión inicial.

*Las inversiones en México pueden ser riesgosas; el gobierno mexicano ha ejercitado y continúa ejerciendo, una influencia importante en la economía mexicana*

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos, u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso estará constituido de conformidad con las leyes de México. Como consecuencia de lo anterior, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno federal mexicano ha ejercitado, y continúa ejercitando, una fuerte influencia en la economía del país. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas relativas a la economía, a las empresas pertenecientes al estado y empresas controladas por el estado y a las instituciones financieras financiadas o influenciadas, podrían llegar a tener un impacto importante sobre las entidades del sector privado en general, sobre el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión en particular y sobre las condiciones de mercado, precios y rendimientos sobre valores mexicanos, incluyendo a los Certificados. El gobierno federal mexicano ha realizado cambios importantes en políticas y reglamentos, y puede volverlo a hacer en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otros reglamentos y políticas han involucrado, entre otras medidas, un aumento en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precio, devaluaciones de moneda, controles de capital y límites en importaciones. La legislación fiscal, en particular, en México se encuentra sujeta a cambios continuos, y podemos garantizar que el gobierno mexicano podrá mantener vigentes las políticas económicas u otras o si los cambios pudieran llegar a tener un efecto material adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en las condiciones de los mercados y en la rentabilidad de los valores emitidos por sociedades mexicanas, incluyendo el valor de los Certificados.

*Acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, el desempeño de los Vehículos de Inversión y las sociedades subyacentes, así como el desempeño financiero del Fideicomiso*

La economía mexicana podría ser afectada, en diversos grados, por las condiciones de mercado y las economías a nivel global, por las condiciones de mercado y las condiciones económicas en otros países con economías emergentes, así como por las condiciones de mercado y las condiciones económicas de socios comerciales

importantes, en particular Estados Unidos, cuyo mercado representa más del 80% de las exportaciones de México. Incluso cuando las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente respecto de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en el valor de mercado de los Vehículos de Inversión en México. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos en Rusia, Asia, y Brasil. En particular, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos y alto nivel de actividad económica entre los dos países. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos, o las nuevas disposiciones del USMCA u otros eventos relacionados, podrían llegar a tener un efecto adverso en la economía mexicana que pudiera afectar adversamente el negocio del Fideicomiso y, como consecuencia, reducir los montos disponibles para pagar Distribuciones bajo los Certificados.

*Los cambios en el USMCA podrían afectar adversamente a la economía mexicana, al desempeño de los Vehículos de Inversión y sus empresas promovidas, así como al desempeño financiero del Fideicomiso.*

Es complicado determinar el impacto que los términos en los que el USMCA fue promulgado y aprobado por México EE. UU. y Canadá, lo cual podría afectar a la economía mexicana en su totalidad. El impacto negativo de cualquier combinación de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los negocios del Fideicomiso y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones bajo los Certificados.

#### ***Contingencias de Salud Pública podrían resultar en pérdidas significativas para el Fideicomiso; COVID-19.***

*Las pandemias y otras contingencias de salud pública generalizadas, incluyendo los brotes de enfermedades infecciosas como el síndrome respiratorio agudo severo (SARS), la gripe H1N1/09, la gripe aviar, el Ébola y el actual brote de COVID-19 (según se define más adelante), han resultado, y continúan resultando en, la volatilidad y la perturbación de los mercados, las futuras contingencias de esta índole podrían repercutir material y adversamente en la producción y actividad económica de una manera impredecible, lo cual puede resultar en importantes pérdidas para el Fideicomiso.*

#### **COVID-19**

*Actualmente hay un brote en curso de una nueva y altamente contagiosa forma de coronavirus ("COVID-19"), el cual la Organización Mundial de la Salud declaró oficialmente en marzo de 2020 como una "pandemia" mundial. Este brote ha causado una emergencia de salud pública en todo el mundo, que ha puesto a prueba los recursos de atención de la salud y ha dado lugar a un número extenso y creciente de infecciones, hospitalizaciones y muertes. En un esfuerzo por contener el COVID-19, los gobiernos nacionales, regionales y locales, así como las empresas privadas y otras organizaciones, han adoptado medidas muy restrictivas, entre ellas el establecimiento de cuarentenas locales y regionales, la restricción de viajes (incluyendo el cierre de ciertas fronteras internacionales), la prohibición de la actividad pública (incluidas las órdenes de "quedarse en casa" y similares) y la orden de cerrar un gran número de oficinas, empresas, escuelas y otros lugares públicos. Como resultado, el COVID-19 ha disminuido considerablemente la producción y la actividad económica mundial de todo tipo y ha contribuido tanto a la volatilidad como a una grave disminución de todos los mercados financieros. Entre otras cosas, estos acontecimientos sin precedentes han dado lugar a reducciones materiales de la demanda en la mayoría de las categorías de consumidores y empresas, a la perturbación (o en algunos casos a la paralización completa) de los mercados de crédito y de capitales, a disrupciones en la fuerza de trabajo y en las operaciones, a la desaceleración o la paralización total de determinadas cadenas de suministro y de la actividad manufacturera y a tensiones e incertidumbre para negocios y hogares, con un impacto particularmente agudo en las industrias que dependen de viajes, así como de la accesibilidad pública, como el transporte, la hospitalidad, el turismo, el comercio minorista, los deportes y el entretenimiento.*

*Es imposible predecir el impacto final de COVID-19 – y, en consecuencia, la disminución precipitada de la actividad económica y comercial en varias de las mayores economías del mundo – en las condiciones económicas mundiales y en las operaciones, en la situación financiera y el rendimiento de cualquier industria o empresa en particular, aunque es posible que se produzcan efectos adversos materiales adicionales continuos y potenciales, incluyendo una nueva crisis económica mundial o regional (incluyendo una recesión) de duración y gravedad indeterminadas. El alcance de los efectos del COVID-19 dependerá de muchos factores, entre ellos la duración y el alcance final de la contingencia de salud pública y las contramedidas restrictivas que se adopten, así como la eficacia de otras intervenciones gubernamentales, legislativas y de*



política financiera y monetaria destinadas a mitigar la crisis y a atender sus factores externos negativos, los cuales evolucionan rápidamente y pueden tener resultados imprevisibles. Incluso si la propagación del propio COVID-19 se contiene de forma substancial, y a medida que se haga, será difícil evaluar cuáles serán los efectos a largo plazo de un período prolongado de perturbaciones y trastornos económicos sin precedentes en el futuro desarrollo de la macro y la microeconomía, la salud de determinadas industrias y empresas y el comportamiento comercial y de los consumidores.

La actual crisis de COVID-19 y cualquier otra emergencia de salud pública podría tener un impacto adverso significativo y resultar en importantes pérdidas para el Fideicomiso. La magnitud del impacto en el rendimiento operacional y financiero del Fideicomiso y sus inversiones dependerá de muchos factores, todos ellos muy inciertos y que no pueden predecirse, y ese impacto puede incluir reducciones significativas de sus ingresos y crecimiento, pérdidas y pasivos operacionales inesperados, deterioro de la calidad crediticia y reducciones de la disponibilidad de capital. Esos mismos factores pueden limitar la capacidad del Fideicomiso para obtener, analizar y llevar a cabo nuevas inversiones y para administrar, financiar y salir de inversiones en el futuro, y las medidas gubernamentales de mitigación pueden restringir o alterar los marcos financieros, jurídicos y reglamentarios existentes de manera adversa a la estrategia de inversión que el Fideicomiso se propone seguir, todo lo cual podría afectar negativamente la capacidad del Fideicomiso para cumplir sus objetivos de inversión. También pueden afectar la capacidad de las inversiones o de sus contrapartes para cumplir sus respectivas obligaciones en virtud de los instrumentos de deuda y otros acuerdos comerciales (incluyendo su capacidad para pagar sus obligaciones a medida que sean pagaderas), lo que puede dar lugar a incumplimientos con consecuencias inciertas. Además, las operaciones del Fideicomiso, sus inversiones y el Administrador podrían verse considerablemente afectados, o incluso interrumpidos temporal o permanentemente, como resultado de las medidas gubernamentales de cuarentena, las restricciones de viajes y desplazamiento, los requisitos de trabajo a distancia y otros factores relacionados con una emergencia de salud pública, incluyendo su posible efecto adverso en la salud del personal de cualquiera de esas entidades. Esas medidas también podrían obstaculizar la capacidad de esas entidades para llevar a cabo sus asuntos y actividades como lo harían normalmente, entre otras cosas, al menoscabar los canales y métodos de comunicación habituales, obstaculizar el desempeño de funciones administrativas como la tramitación de pagos y facturas, y disminuir su capacidad para hacer proyecciones precisas y oportunas de resultados financieros.

### **3.4 Riesgos relacionados con el Administrador**

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

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración contienen disposiciones exculpatorias e indemnizatorias que limitan los casos en que el Administrador y sus Afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los Tenedores contarán con recursos limitados o nulos para interponer acciones contra el Administrador.

*El Administrador es una sociedad de reciente creación y no tiene antecedentes operativos y, por lo tanto, depende indirectamente de Walton Street en cuanto a necesidades operativas, financieras, técnicas y legales que pudieran surgir durante la vigencia del Fideicomiso*

El Administrador es una sociedad de reciente constitución y sin historial operativo (salvo por su participación como administrador de los Certificados PRCERPI 21D), propiedad de y totalmente controlada por Walton Street. Por lo tanto, el Administrador dependerá de la experiencia y antecedentes de Walton Street para alcanzar las metas de inversión del Fideicomiso. En este sentido, Walton Street asistirá al Administrador, proporcionando soporte operativo, financiero y legal. Los posibles Tenedores deben considerar los riesgos que conlleva esta experiencia indirecta. Adicionalmente, el presente Prospecto incluye cierta información relativa al desempeño histórico y otras medidas de desempeño de Walton Street e Inversiones realizadas por cualesquier fondos administrados, asesorados y/o dirigidos por Afiliadas de Walton Street y otras personas. La información contenida en el presente Prospecto no es indicativa del desempeño futuro del Fideicomiso, y el mismo podría no alcanzar sus objetivos de Inversión de manera general o evitar pérdidas. El desempeño histórico no debe considerarse como un indicador del desempeño o de los retornos futuros esperados para el Fideicomiso, así como tampoco existe garantía alguna que las condiciones futuras del mercado sean iguales a las del pasado.

La experiencia previa de Walton Street e inversiones previas realizadas por fondos administrados, asesorados y/u operados por afiliadas de Walton Street y ciertas otras personas, no deberán ser directamente comparables con el negocio propuesto por el Fideicomiso, en la medida que el Fideicomiso esta administrado por una entidad asesorada por Walton Street. Las diferencias entre el Fideicomiso y las circunstancias en que la información histórica del presente Prospecto se generó, incluyen (sin limitar) lo siguiente: adquisiciones reales e inversiones realizadas, objetivos de inversión, acuerdos sobre honorarios, estructura (incluyendo para efectos fiscales), términos, apalancamiento, objetivos de desempeño y horizontes de inversión. Todos estos factores pueden afectar los rendimientos obtenidos e impactar n la utilidad del desempeño y comparaciones de rendimientos; como resultado de lo anterior, no hay información histórica contenida en el presente Prospecto que sea directamente comparable con la Emisión o los rendimientos que el Fideicomiso pudiera producir.

#### *Historial operativo*

El Administrador es una entidad de reciente creación con un historial operativo limitado, toda vez que no desempeña otra actividad más que la de ser administrador de los certificados PR CERPI 21D, tal y como a continuación se señala. A esta fecha, en adición a su función como fideicomitente y administrador del Fideicomiso, el Administrador opera un fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión ("CERPIs"). No obstante, no se puede dar certeza de que el Fideicomiso será redituable o que se alcanzará cualquier rendimiento en particular.

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

A pesar de que los Fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia del Administrador y sus afiliadas, no existe garantía de que el Administrador o la administración de los Vehículos de Inversión serán capaces de alcanzar dichos objetivos, debido a circunstancias adversas en las industrias en las que el Fideicomiso puede invertir o a insuficiencia de oportunidades disponibles en el mercado mexicano.

#### *Sustitución del Administrador y dificultad para encontrar un reemplazo*

En caso de que el Administrador sea removido, considerando la especialización que el Administrador del Fideicomiso requiere, no hay certeza de que se pueda encontrar a un administrador sustituto adecuado, o que dicho administrador sustituto aceptara el cargo de administrador sustituto en términos económicos considerablemente similares a los pactados con el Administrador y de cualquier forma conforme a los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, lo que podría tener un efecto material adverso en el Fideicomiso y en los Vehículos de Inversión, y consecuentemente podría afectar las Distribuciones de los Tenedores.

#### *La capacidad del Fideicomiso para alcanzar su objetivo de inversión depende de la administración del Vehículo de Inversión llevando a cabo su labor con el debido cuidado y habilidad*

**La identificación y el análisis de las oportunidades de inversión que busque el Fideicomiso implican un alto grado de incertidumbre. No se puede asegurar que los equipos de administración de los Vehículos de Inversión serán capaces de identificar oportunidades de inversión adecuadas en las cuales se puedan llevar a cabo todas las inversiones del Fideicomiso, o que será capaz de aprovechar las oportunidades de inversión en industrias en las que el Fideicomiso pueda invertir y, por lo tanto, no existe garantía de que se pueda cumplir con el objetivo de inversión del Fideicomiso o que la estrategia de inversión sea exitosa.**

#### *El Administrador depende de la pericia del personal de Walton Street de prestar los servicios de Administración al Fideicomiso*

La habilidad del Fideicomiso para lograr sus objetivos de inversión depende en gran medida en la pericia de Walton Street y sus funcionarios y empleados y en la habilidad de Walton Street para atraer y retener personal adecuado. El impacto que pueda tener la salida, por cualquier motivo, de cualquier colaborador (o colaboradores) en la habilidad del Administrador de alcanzar los objetivos de inversión del Fideicomiso no se puede determinar y pudiera depender, entre otras cosas, en la habilidad del Administrador y de Walton

**Street y sus afiliadas, incluyendo el equipo de administración de los Vehículos de Inversión, de reclutar más colaboradores con experiencia y credibilidad similar.**

**Adicionalmente, el Fideicomiso no tiene control sobre el personal del Administrador o de Walton Street y sus afiliadas. Si dicho personal incurriera o se le acusara de incurrir en cualquier conducta que pueda estar sujeta a crítica pública y demás publicidad negativa o que pudiera llevar a una investigación, litigio o sanción, ello podría tener un impacto adverso en el Fideicomiso, a pesar de que las críticas o publicidad sean fácticamente incorrectas e infundadas y sin consideración de que el Fideicomiso no hubiera estado involucrado, o no hubiera tenido control sobre la conducta relevante o reclamada.**

*El incumplimiento de las obligaciones por parte del Administrador (o la persona que fuere nombrada para dichos fines) u otro tercero que preste servicios al Fideicomiso, podría tener un efecto material adverso sobre el desempeño del Fideicomiso*

**El Fideicomiso no tiene empleados. Por lo tanto, el Fideicomiso dependerá del desempeño del Administrador (o la persona que fuere nombrada para dichos fines) o de los equipos de administración de los Vehículos de Inversión para realizar sus funciones ejecutivas, así como de terceros que presten servicios, para realizar otras funciones operativas y administrativas. El incumplimiento como resultado de insolvencia, bancarota u otras causas, por parte del Administrador, u otro tercero que preste servicios de sus obligaciones con el Fideicomiso de acuerdo con los términos de su nombramiento, podría tener efecto negativo sustancial en el desempeño del Fideicomiso. La terminación de la relación del Fideicomiso con el Administrador, o con cualquier otro tercero que preste servicios, o cualquier retraso en la designación de un sustituto, podría interrumpir el negocio del Fideicomiso y podría tener un efecto negativo sustancial en el rendimiento del Fideicomiso.**

*Los acuerdos entre el Fideicomiso y el Administrador fueron negociados en el contexto de una relación de afiliación y podrían contener términos que sean menos favorables para el Fideicomiso que aquellos que de otro modo podrían haber sido obtenidos por partes no relacionadas*

El Contrato de Administración y las políticas y procedimientos internos del Fideicomiso para negociar con el Administrador, fueron negociadas bajo el contexto del establecimiento del Fideicomiso y la emisión de Certificados Bursátiles, por las personas que se encontraban, en el momento de la negociación, contratados por las Walton Street y las afiliadas del Administrador. Debido a que estos acuerdos fueron negociados entre partes afiliadas, sus términos, incluyendo los relacionados con honorarios, asignación de incentivos, deberes contractuales o fiduciarios, conflictos de interés y limitaciones de responsabilidad y de indemnización, podrían ser menos favorables para el Fideicomiso, que los que de otro modo podrían haber resultado si en las negociaciones hubiesen participado partes no relacionadas desde el principio.

### **3.5 Riesgos relacionados con la estructura de la operación**

*No se han identificado las Inversiones específicas que realizará el Fideicomiso*

La existencia y montos de los recursos que, en su caso, serán distribuidos a los Tenedores dependen (entre otros factores) de la capacidad para identificar, implementar, ejecutar y cerrar oportunidades de inversión en Vehículos de Inversión. No hay garantía de que dichas oportunidades de inversión serán ubicadas, implementadas, ejecutadas y concluidas con éxito. De conformidad con lo anterior, los Tenedores deberán tener en cuenta que las Inversiones podrían no generar flujo ni retorno alguno, o no generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad.

Además, a pesar de que el Fideicomiso ha establecido Lineamientos de Inversión, con el fin de realizar las Inversiones, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento sobre las características de los Vehículos de Inversión y/o de las Vehículos de Inversión subyacentes en los que se hagan Inversiones. En virtud de que dichas inversiones podrán efectuarse a lo largo de un período de tiempo considerable, el Fideicomiso estará expuesto a los riesgos relacionados con las fluctuaciones de las tasas de interés y cambios desfavorables en la industria energética. Aun cuando las Inversiones efectuadas por el Fideicomiso sean exitosas, es posible que las mismas no generen rendimientos a los inversionistas durante varios años.

*No hay rendimientos preestablecidos y podrían no existir rendimientos de las Inversiones*

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

*Pérdida de la Inversión*

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

*Los Certificados solamente podrán ser vendidos a inversionistas institucionales mexicanos y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, cuando su régimen de inversión expresamente lo prevea, y que además cumpla con ciertos requisitos regulatorios de EE.UU*

Debido a la naturaleza restringida de la oferta pública en México, los Certificados únicamente podrán ser ofrecidos a inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas. Adicionalmente, los tenedores de Certificados deben ser “inversionistas acreditados” de conformidad con la Disposición D de la Ley de Valores de 1933 de EE.UU según la misma sea modificada, “compradores calificados” de conformidad con la Ley de Inversión Corporativa de 1940 de EE.UU, modificada, y los “clientes calificados” bajo la Ley de Asesores de Inversión de 1940, modificada.

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

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

*Ausencia de un dictamen de calificación crediticia*

Los Certificados no cuentan con un dictamen sobre la calidad crediticia de la emisión expedida por una institución calificadoradora de valores, los potenciales Tenedores deberán tomar esto en consideración al tomar una decisión de inversión.

*Inexistencia de pagos requeridos bajo los Certificados*

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

*Los Tenedores pueden estar sujetos a diluciones punitivas en caso de no acudir a las Llamadas de Capital*

Los Certificados Bursátiles están sujetos a Llamadas de Capital. En caso de que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados que le corresponda, ya sea en su totalidad o en parte, se verá sujeto a la dilución punitiva descrita en el Contrato de Fideicomiso, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será

proporcional al número de Certificados que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó los Certificados conforme a la Llamada de Capital correspondiente. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados de los que sea titular antes de la Emisión Adicional respecto de los Certificados en circulación después de la Emisión Adicional disminuirá más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de la Emisión Adicional conforme a sus Compromisos por Certificado correspondientes, y el porcentaje de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva aumentará en la cantidad que la disminución aplicada a los Tenedores morosos. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y en beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan y para el Fideicomitente, se verá reflejada (i) en las Distribuciones y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores y el Fideicomitente respecto de los Certificados; (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores; (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico; (iv) en el derecho a suscribir Certificados que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y (v) en cualquier otra instancia del Contrato de Fideicomiso un derecho u obligación se determine por el número de Certificados de los que un Tenedor sea titular. Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tengan o pudieran llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la Ley Aplicable. Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa, cualquier Persona que adquiera Certificados en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en la Llamada de Capital respectiva, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva.

*La identificación de los Tenedores que tengan derecho a recibir Distribuciones o cualquier otro pago conforme a los Certificados Bursátiles, y que tengan derecho a suscribir Certificados de conformidad con una Llamada de Capital, podría ser complejo*

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

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

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

No puede asegurarse que todos los Tenedores acudirán a las Llamadas de Capital y suscriban y paguen los Certificados que se emitan en una Emisión Adicional, a pesar de la existencia de la dilución punitiva. No existe obligación alguna por parte del Representante Común, el Fiduciario, el Administrador ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de cubrir el faltante que se genere si un Tenedor no atiende a las Llamadas de Capital.

*Inversión en Inversiones Permitidas*

Antes de ser invertidos en Inversiones, los recursos del Fideicomiso podrán ser invertidos en Inversiones Permitidas. En la medida que dichas inversiones generen ganancias bajas o negativas, la capacidad de Fideicomiso para realizar Inversiones podría verse afectada negativamente.

#### *El mercado para los Certificados es limitado*

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

#### *Posibles dificultades para liquidar el Patrimonio del Fideicomiso*

El Administrador, por instrucción de la Asamblea de Tenedores, podrá llevar a cabo la disolución del Patrimonio del Fideicomiso, total o parcialmente, en cualquier momento durante la duración del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en cualquier caso, el Administrador, por instrucción de la Asamblea de Tenedores, deberá iniciar el proceso para disolver y liquidar el Patrimonio del Fideicomiso en los términos del Contrato de Fideicomiso. No hay certeza de que en dicha fecha existirá un mercado para la venta del Patrimonio del Fideicomiso o, de existir un mercado, del precio al que podrán venderse los activos del Patrimonio del Fideicomiso. Además, el Administrador, por instrucción de la Asamblea de Tenedores, no está obligado a concluir la disolución en una fecha específica, sino que cuenta con facultades discrecionales, por instrucción de la Asamblea de Tenedores, para determinar el momento y la forma en que se llevará a cabo dicha liquidación. Cabe la posibilidad de que una vez concluida la venta de disolución y distribución final, los recursos derivados de la venta de los activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso tengan un valor menor al valor de mercado de los mismos, en cuyo caso el monto de las Distribuciones pagaderas a los Tenedores podría verse afectado en forma adversa, y podría no existir recursos para el pago de las mismas. Además, los acreedores del Fideicomiso tendrán derecho a recibir el producto de la liquidación en forma preferente a los Tenedores. El Fideicomiso no podrá liquidarse totalmente hasta que se hayan saldado todas las cantidades adeudadas a sus acreedores.

#### *Pueden realizarse Inversiones en participaciones minoritarias*

El Fideicomiso podrá realizar inversiones en posiciones mayoritarias o minoritarias de los Vehículos de Inversión. En el caso de inversiones minoritarias en las que el Administrador (o la persona designada para dichos fines) no tenga derecho de nombrar al director general o a otros directivos, no tendrá una influencia determinante que le permita proteger su posición. En dicho caso, el Administrador (o la persona designada para dichos fines) se verá obligado a apoyarse significativamente en las decisiones de los accionistas mayoritarios y en el consejo de administración existente en dichos Vehículos de Inversión. Otros accionistas o miembros de consejos de administración pueden tener intereses que no coincidan o puedan estar en conflicto con los intereses del Fideicomiso y, por ende, de los Tenedores. Por ejemplo, aún con protecciones minoritarias el Administrador (o la persona designada para dichos fines) puede tener dificultad para detener o revertir una acción equivocada o deliberada del socio mayoritario, o influir en forma determinante para cambiar el curso estratégico u operativo de un Vehículo de Inversión, o para cambiar al director general a tiempo para resolver una situación de incompetencia o de emergencia.

#### *Riesgo de administración en las Inversiones*

Los Vehículos de Inversión podrían depender de los servicios de ciertos individuos clave para su administración, cuya pérdida podría afectar adversamente el desempeño de dichos Vehículos de Inversión. A pesar de que el Fideicomiso monitoreará la administración de cada Vehículo de Inversión, el administrador de los mismos tendrá la responsabilidad de su administración diaria. Existe el riesgo de que los Vehículos de

Inversión del Fideicomiso no sean administrados de forma adecuada o eficiente y como resultado pudiera afectar adversamente al Patrimonio del Fideicomiso y en consecuencia las Distribuciones a los Tenedores.

*Los Vehículos de Inversión pueden no contar con un régimen de gobierno corporativo adecuado*

Los Vehículos de Inversión en que se realicen Inversiones no necesariamente contarán con regímenes de gobierno corporativo similares a los aplicables a las sociedades anónimas bursátiles, y sus esquemas de gobierno corporativo podrán no otorgar al Fideicomiso protecciones suficientes respecto de su participación en su capital social. En el caso que el Administrador (o la persona designada para dichos fines) no pueda negociar e implementar protecciones suficientes o esquemas o procesos de gobierno satisfactorios, el Fideicomiso podría contar con poca o ninguna protección corporativa en su carácter de accionista de los Vehículos de Inversión.

*El incumplimiento en la entrega de información o documentación por los Vehículos de Inversión podría afectar al Fideicomiso y a los Tenedores*

Tratándose de Inversiones en las que el Fideicomiso no controle a los Vehículos de Inversión, el Administrador (o la persona designada para dichos fines) deberá procurar implementar mecanismos conforme a los cuales el Vehículo de Inversión entregue aquella información y documentación que se requiera, entre otros, para que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones de reportar al amparo de la LMV, la Circular Única de Emisoras y demás disposiciones aplicables con la antelación requerida para dar cumplimiento a las mismas. En caso que algún Vehículo de Inversión incumpla con dichas obligaciones, el Fideicomiso no podrá cumplir con dichas obligaciones (en cuyo caso podrá estar sujeto a sanciones por parte de la autoridad competente) y los Tenedores podrán no contar con la información necesaria para conocer el comportamiento de las Inversiones respectivas.

*Inversiones Originadas por Terceros*

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Inversiones en Vehículos de Inversión que no sean Vehículos de Inversión Walton, y que se sometan a la aprobación de la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso; con los compromisos y productos derivados de los Certificados, sujeto, en cada caso, a los siguientes requisitos (a) todos y cada uno de los documentos relacionados con dichas Inversiones Originadas por Terceros deberán manifestar expresamente que dicha Inversión Originada por Terceros no fue originada o aprobada por Walton, y que no tiene relación con Walton, o sus respectivas Afiliadas, o con cualquiera de sus respectivos sucesores o cesionarios; (b) dichos Vehículos de Inversión de Terceros no podrán comprender Vehículos de Inversión Inmobiliarios; y (c) ni el Administrador, ni Walton y ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias tendrán obligación alguna de realizar compromisos de inversión en Inversiones Originadas por Terceros. En adición a lo anterior, las Inversiones deberán estar sujetas, en cada caso, a los siguientes requerimientos (i) todos y cada uno de los gastos y comisiones derivados de o relacionados con dichas Inversiones (incluyendo cualesquier comisiones pagaderas al administrador correspondiente de dichas Inversiones) deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, y el Administrador o sus Afiliadas no serán responsables del pago de dichos gastos y comisiones. Lo anterior, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores no podrá aprobar Inversiones a Vehículos de Inversión si el promedio ponderado de los porcentajes de comisiones por administración (descritos en los convenios de adhesión y otros documentos de dichos Vehículos de Inversión), calculado conforme al monto comprometido por el Fideicomiso en dichos Vehículos de Inversión, es mayor a 185 puntos base; (ii) la Asamblea de Tenedores que apruebe dicha Inversión deberá liberar al Administrador de cualquier responsabilidad derivada de o relacionada con, dicha Inversión, y el Fideicomiso, con el Patrimonio del Fideicomiso, y los Tenedores de dichos Certificados, deberán indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador, a Walton y a sus respectivas Afiliadas o subsidiarias de todas y cualesquier reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, existentes, que pudiera llegar a existir o que pudiera ser incurrida por el Administrador, Walton o por sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, derivadas de, o relacionadas con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, cualquier actividad de reporte que el Administrador lleve a cabo con respecto a dicha Inversión, en la medida en que dichas reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, no fueren resultado de la Negligencia Grave, dolo o mala fe del Administrador, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.; (iii) todos

los documentos de la operación relacionados con dicha Inversión deberán ser firmados directamente por los delegados fiduciarios o apoderados del Fideicomiso, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, y no deberán ser firmados por el Administrador, en representación del Fiduciario; (iv) todos los documentos de la operación relacionados con dicha Inversión deberán ser firmados directamente por los delegados fiduciarios o apoderados del Fideicomiso, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, y no deberán ser firmados por el Administrador, en representación del Fiduciario; (v) previo a la aprobación de la Inversión en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso, el Tenedor correspondiente deberá entregar toda la información de conocimiento de cliente (KYC) solicitada por el Administrador. Una vez completado el proceso de conocimiento de cliente (KYC) del Administrador, el Tenedor respectivo podrá aprobar la Inversión e instruir al Fiduciario para celebrar los documentos que se requieran para dicho fin; (vi) todos los documentos de la operación relacionados con dicha Inversión deberán incluir un reconocimiento de todas las partes que celebren dichos documentos de la operación, consistente en reconocer que ni el Administrador, ni Walton, ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias está originando o asumiendo cualquier responsabilidad en relación con dicha Inversión, y deberán incluir una liberación absoluta al Administrador, Walton y sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, de parte de todas las partes que celebren dichos contratos, con respecto a cualesquier reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, existentes, que pudiera llegar a existir o que pudiera ser incurrida por el Administrador, Walton o por sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, derivadas de, o relacionadas con, dicha Inversión, en la medida en que dichas reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, no fueren resultado de la Negligencia Grave, dolo o mala fe del Administrador, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable; y (vii) el Fideicomiso no podrá, salvo a través de un fondo, otro vehículo de inversión o cuenta patrocinada, administrada o asesorada por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, invertir, directa o indirectamente (incluyendo, sin limitación, a través de un fondo mixto), en un fondo, otro vehículo de inversión o cuenta cuyo objetivo principal de inversión sea invertir en deuda inmobiliaria, deuda relacionada con el sector inmobiliario, bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o inversiones o préstamos relacionados con el sector inmobiliario o deuda inmobiliaria, incluyendo la creación o adquisición directa o indirecta de cualquier producto, activo o interés relacionado con el sector inmobiliario, deuda relacionada con el sector inmobiliario o bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o productos similares a la deuda inmobiliaria, o la inversión en los mismos. Los Tenedores reconocen y convienen que el Administrador tiene una reputación comercial establecida y valorada y está sujeto a leyes, reglamentos, disposiciones fiscales, restricciones contractuales y otras restricciones que podrían afectar a los vehículos controlados por el Administrador, incluyendo al Fideicomiso. En consecuencia, el Administrador tendrá el derecho de vetar cualquier propuesta de inversión del Fideicomiso si el Administrador determina a su discreción que el Fideicomiso al consumir dicha inversión podría o sería razonablemente probable que (i) violara o incumpliera cualquier requisito u obligación legal, (ii) violar o incumplir cualquier requisito u obligación legal, regulatoria o contractual del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas u otras partes relacionadas y/o (iii) causar cualquier consecuencia adversa o imponer cualquier carga adicional al Administrador o a cualquiera de sus Afiliadas u otras partes relacionadas (incluyendo, sin limitación, cualquier consecuencia o carga legal, fiscal o regulatoria a dicha parte, cualquier efecto sobre la capacidad de dicha parte para levantar capital y/o cualquier daño a la reputación o atraer atención negativa a dicha parte).

#### *Verificación de información por parte del Representante Común*

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



*La suscripción de Convenios de Líneas de Suscripción dará el derecho al acreedor de instruir al Fiduciario para llevar a cabo Llamadas de Capital con el objeto de que se efectúe el pago de la Línea de Suscripción*

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso no podrá solicitar financiamientos u otorgar garantías sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores podrá instruir al Administrador a realizar Llamadas de Capital en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso para pagar montos adeudados conforme a cualquier financiamiento, o para fondear cualquier garantía incurrida u otorgada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

*El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión*

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios contenidos en el presente Prospecto. Lo anterior podría afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores.

*La valuación de las inversiones podría ser difícil e imprecisa.*

La valuación de las Inversiones realizadas por el Fideicomiso podría ser difícil e imprecisa. Asimismo, valuaciones en sociedades que no coticen en bolsa podrán ser de difícil realización y en ausencia de un mercado disponible, podrá no ser posible establecer el valor actual en cualquier momento específico, o vender al precio que el Fideicomiso considere sea su valor total en una enajenación. Los mercados de acciones en los mercados emergentes podrán ser volátiles lo que podría afectar la liquidez de las Inversiones del Fideicomiso que se encuentren o vayan a encontrarse listadas en bolsas de valores en dichos mercados. El valor de cualquier Inversión podrá disminuir o aumentar.

*El Administrador podrá instruir al Fiduciario en cualquier momento para que transfiera cualquier cantidad recibida por el Fideicomiso en la Cuenta de Distribuciones de una Serie en particular, a la Cuenta de Reinversiones de dicha Serie*

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración) podrá instruir al Fiduciario para que transfiera, en cualquier momento, cualesquier Ingresos por Inversión de la Cuenta de Distribuciones o de la Cuenta de Distribuciones de la Serie o Subserie Subsecuente a la Cuenta de Reinversiones o a la Cuenta de Reinversiones de Serie o Subserie Subsecuente, según corresponda, para realizar Pagos del Fideicomiso, según sea requerido; en el entendido, que los recursos procedentes de operaciones de reciclaje únicamente podrán ser aplicados para pagar Gastos del Fideicomiso existentes y compromisos de capital existentes y no para fondear compromisos de capital originados con posterioridad a que la operación de reciclaje hubiere tenido lugar.

*El Administrador tendrá derecho a realizar llamadas de capital, y, previa instrucción del órgano de gobierno del Fideicomiso correspondiente, llevar a cabo reaperturas o de cualquier forma hacer uso de o vender el Patrimonio del Fideicomiso asignado a la Serie o Subserie de Certificados correspondiente para pago de indemnizaciones*

El Administrador tendrá derecho a realizar Llamadas de Capital, y, previa instrucción del órgano de gobierno del Fideicomiso correspondiente, llevar a cabo reaperturas (sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso) o de cualquier forma hacer uso de o vender el Patrimonio del Fideicomiso asignado a la Serie o Subserie de Certificados correspondiente para pagar las indemnizaciones descritas en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso.

*Falta de proceso de auditoría (due diligence) de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso*

El Fideicomiso se ha constituido específicamente para invertir en el Vehículos de Inversión, y ni el Administrador, ni el Fideicomitente han llevado a cabo un proceso de auditoría (*due diligence*) para evaluar potenciales Inversiones para el Fideicomiso. Además, ni el Administrador, ni el Fideicomitente tienen la

intención de llevar a cabo un proceso de auditoría (*due diligence*) de inversión u operativa con respecto a los Vehículos de Inversión y sus inversiones objetivo. Del mismo modo, ni el Administrador ni el Fideicomitente llevarán a cabo ningún proceso de auditoría (*due diligence*) o medirán la eficacia del programa o proceso de inversión del Vehículo de Inversión. En consecuencia, existe el riesgo de que el Administrador o el Fideicomitente, según corresponda, no detecten posibles conflictos de intereses, conductas fraudulentas o deficiencias de inversión, administrativas u operativas con respecto al Vehículo de Inversión, cualquiera de las cuales puede dar lugar a pérdidas sustanciales.

### **3.6 .Riesgos relacionados con los Vehículos de Inversión**

#### *Riesgos Monetarios y sobre Tipo de Cambio.*

Ciertas inversiones realizadas por el Fideicomiso y por los Vehículos de Inversión, y los ingresos recibidos por el Fideicomiso y/o por los Vehículos de Inversión con respecto a dichas inversiones, pueden estar denominados en moneda extranjera. Sin embargo, se mantendrán los libros del Fideicomiso, y las aportaciones a y las distribuciones del Fideicomiso se realizarán en Dólares o en cualquier otra moneda determinada por el Vehículo de Inversión correspondiente. En consecuencia, los cambios en los tipos de cambio pueden afectar negativamente el valor de las inversiones de portafolio, participación y los montos de las distribuciones, si corresponde, a ser realizadas por el Fideicomiso y por los Vehículos de Inversión. Además, el Fideicomiso incurrirá en costos al convertir el Producto de las Inversiones de una divisa a otra. El Fideicomiso puede celebrar operaciones de cobertura diseñadas para reducir dichos riesgos cambiarios. Además, las Inversiones en que invierta el Fideicomiso podrían estar sujetas a riesgos relacionados con variaciones en los tipos de cambio, según se describe anteriormente. Si cualquier Inversión sufre consecuencias adversas como resultado de dichos cambios, el Fideicomiso podría también verse adversamente afectados.

#### *Inversiones Riesgosas e ilíquidas*

Las inversiones realizadas por el Fideicomiso y por los Vehículos de Inversión serán arriesgadas e ilíquidas. Las inversiones podrían no estar garantizadas y subordinadas a montos sustanciales de endeudamiento preferente. Las inversiones pueden no estar protegidas por obligaciones financieras o limitaciones en caso de endeudamiento adicional. La falta de liquidez puede ser el resultado de la ausencia de un mercado establecido para las inversiones, así como de restricciones legales o contractuales para su venta por parte del Fideicomiso. Existirá la posibilidad de pérdida parcial o total de capital, y los Tenedores no deberán adquirir Certificados del Fideicomiso a menos que puedan asumir las consecuencias de tal pérdida. Incluso si las inversiones del Fideicomiso son exitosas, es posible que no produzcan rendimientos para los Tenedores por años.

#### *Prospectos de inversión y competencia*

La identificación y estructuración de adquisiciones del tipo que el Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión pretenden seguir es altamente competitivo e implica un alto grado de incertidumbre. El Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrían tomar un tiempo considerable para identificar y consumir inversiones adecuadas. En general, la disponibilidad de inmuebles deseables y las oportunidades de inversión relacionadas con inmuebles y los rendimientos de inversión del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión se verán afectados por el nivel y la volatilidad de las tasas de interés, por las condiciones en los mercados financieros y las condiciones económicas generales. Las inversiones inmobiliarias realizadas por el Fideicomiso y por los Vehículos de Inversión también pueden estar sujetas a un alto grado de competencia. No puede garantizarse que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión podrán ubicar y completar inversiones atractivas o que las inversiones de estos serán exitosas.

#### *Financiamiento de deuda*

Las inversiones de los Vehículos de Inversión podrían implicar montos significativos de endeudamiento. Los requerimientos del servicio de la deuda pueden agotar los flujos de efectivo y cambios relativamente pequeños en el valor total de las inversiones podrían tener un mayor impacto en el valor del patrimonio de los Vehículos de Inversión. Si una inversión de cartera no fuera capaz de generar suficiente flujo de efectivo para cumplir con

los pagos de capital e intereses de su endeudamiento, el valor de la inversión de los Vehículos de Inversión en dicha inversión de cartera se reduciría significativamente o incluso se eliminaría. El monto del financiamiento de la deuda puede restringir la cantidad de fondos disponibles para su distribución a los Tenedores y algunos Tenedores exentos de impuestos podrían estar sujetos a impuestos sobre la renta corporativos no relacionados debido al uso de apalancamiento del Fideicomiso y de los Vehículos de Inversión.

#### *Perdidas sin seguro*

Los Vehículos de Inversión Walton intentarán mantener la cobertura del seguro contra responsabilidad civil frente a terceros y daños a propiedad, como es habitual en sociedades situadas de forma similar. Sin embargo, no puede garantizarse que el seguro esté disponible o sea suficiente para cubrir dichos riesgos. El seguro contra ciertos riesgos, como terremotos, inundaciones o terrorismo, puede no estar disponible, estar disponible en cantidades que son menores que el valor total de mercado o el costo de reposición de inversiones o activos subyacentes o sujeto a un deducible de tamaño importante. Además, no puede garantizarse que los riesgos particulares que son asegurable actualmente continúen siendo asegurable sobre una base económicamente viable. Debido a que los Vehículos de Inversión Walton son vehículos de inversión mancomunados, todos sus activos pueden estar en riesgo en caso de una obligación no asegurada frente a terceros.

#### *Riesgo de financiamiento puente*

Si un Vehículo de Inversión realiza una inversión con la intención de financiar posteriormente una parte de esa inversión, existe el riesgo de que dicho Vehículo de Inversión no pueda completar con éxito dicho financiamiento. Esto podría llevar al Vehículo de Inversión a tener una mayor cantidad de capital invertido en una inversión que anticipaba y redujo diversificación.

#### *Responsabilidad del personal de control*

Se espera que los Vehículos de Inversión Walton tengan participaciones de control en algunas de sus inversiones en sociedades inmobiliarias y sociedades relacionadas con inmuebles. El ejercicio de control sobre una entidad puede imponer riesgos adicionales de responsabilidad por daños ambientales, falta de supervisión de administración, violación de la regulación gubernamental (incluyendo las leyes de valores) u otros tipos de responsabilidad en los que se puede ignorar la característica de responsabilidad limitada de la titularidad comercial. Si surgieran estos pasivos, los Vehículos de Inversión Walton podría sufrir una pérdida significativa.

#### *Riesgo de incumplimiento o insolvencia por Inversiones*

La estructura de capital apalancado de las inversiones de los Vehículos de Inversión aumentará su exposición a factores económicos adversos (como el aumento de las tasas de interés, presiones competitivas, desaceleraciones en la economía o el deterioro de la condición de las inversiones) y al riesgo de eventos imprevistos. Este apalancamiento podría resultar en consecuencias adversas más severas para dichas inversiones (incluyendo la rentabilidad o solvencia en general) en caso de que ocurran estos factores o eventos, y en consecuencias para las inversiones menos apalancadas. Por ejemplo, el aumento de las tasas de interés puede aumentar significativamente el gasto por intereses, o una caída significativa del mercado puede afectar la capacidad de generar un flujo de efectivo positivo, en ambos casos causando una incapacidad para pagar la deuda insoluble. Si una inversión no puede generar un flujo de efectivo adecuado para cumplir con las obligaciones de la deuda, la inversión puede incumplir sus acuerdos de préstamo o verse obligada a declararse en quiebra. Como resultado, los Vehículos de Inversión pueden sufrir una pérdida de capital invertido.

#### *Operaciones aceleradas; información limitada*

Con frecuencia, se requiere que los análisis y las decisiones de inversión del Vehículo de Inversión se realicen de manera acelerada para aprovechar las oportunidades de inversión. En tales casos (y otros casos), la información disponible para el Vehículo de Inversión al momento de tomar una decisión de inversión puede ser limitada, y puede no tener acceso a información detallada sobre el bien de inversión, como características físicas, asuntos ambientales, regulación de zonificación u otras condiciones que afectan un bien de inversión.

Por lo tanto, con respecto a las inversiones adquiridas de terceros, el Vehículo de Inversión puede no tener acceso a toda la información disponible con respecto a las inversiones o la forma en que se han operado las inversiones. En ciertas circunstancias con respecto a los activos adquiridos por Vehículos de Inversión, los Vehículos de Inversión pueden no tener acceso a toda la información disponible o pueden optar por apartarse de sus políticas extendidas de auditoría y suscripción, incluso cuando existen restricciones en la adquisición de la inversión. Por lo tanto, no se puede garantizar que un Vehículo de Inversión tenga conocimiento de todas las circunstancias que puedan afectar adversamente una inversión, y el Vehículo de Inversión puede realizar inversiones que de otro modo no habría realizado si se hubiera llevado a cabo una auditoría más amplia. Además, los Vehículos de Inversión esperan contar con consultores independientes en relación con su evaluación de bienes de inversión propuestas, y no se puede garantizar la exactitud o integridad de la información proporcionada por dichos consultores independientes o el derecho de recurso de los Vehículos de Inversión contra ellos en caso de que ocurran errores u omisiones.

#### *Riesgos de adquisiciones en varias etapas*

En caso de que el Vehículo de Inversión elija realizar una operación mediante una adquisición en varias etapas, no puede garantizarse que el resto pueda adquirirse con éxito. Esto podría dar como resultado que el Vehículo de Inversión únicamente tenga el control parcial sobre la inversión o acceso parcial a su flujo de efectivo para el servicio de la deuda contratada en relación con la adquisición.

#### *Seguridad cibernética*

Walton Street, el Administrador, los Vehículos de Inversión, el Fideicomiso y sus respectivas afiliadas y agentes recopilan y almacenan datos confidenciales en sus centros de datos y en sus redes, incluyendo, y no limitado a, información comercial confidencial, privada y/o confidencial de inversionistas, socios comerciales, arrendatarios y clientes, acreditados y empleados e información de identificación personal de inversionistas, socios comerciales, arrendatarios, clientes, acreditados y empleados. El procesamiento seguro, el mantenimiento y la transmisión de dicha información son críticos para las operaciones de Walton Street, del Administrador, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomiso y de sus respectivas afiliadas y agentes. A pesar de las medidas de seguridad, la tecnología de la información y la infraestructura pueden ser vulnerables a los ataques de piratas informáticos o debido a errores de empleados, malversación u otras interrupciones. Cualquier ataque de este tipo podría comprometer la red de Walton Street, del Administrador, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomiso o de cualquiera de sus respectivas afiliadas o agentes, y la información ahí almacenada podría accederse, divulgarse públicamente, extraviarse o ser robada. Cualquier acceso, divulgación u otra pérdida de información podría resultar en demandas o procedimientos legales, responsabilidad bajo leyes que protegen la privacidad de información personal y sanciones regulatorias, interrumpir operaciones, dañar la reputación de Walton Street, del Administrador, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomiso o de cualquiera de sus respectivas afiliadas o agentes y causar una pérdida de confianza en sus servicios, lo que podría afectar negativamente a su negocio y posición competitiva. Además, dicho acceso, divulgación u otra pérdida de información podría dar como resultado el pago o la distribución por parte de Walton Street, del Administrador, de los Vehículos de Inversión, del Fideicomiso o de sus respectivas afiliadas o agentes a la parte incorrecta, incluso debido a terceros no autorizados que se presentan como partes autorizadas que instruyen el pago. Los gastos asociados con la protección de la información relacionada con el Fideicomiso y sus activos e inversiones podrían reducir las ganancias y eventualmente las Distribuciones a los Tenedores.

#### *Participación de terceros*

Los Vehículos de Inversión pueden coinvertir con terceros a través de sociedades, coinversiones u otras entidades, adquiriendo de ese modo menos del 100% de las participaciones en determinadas inversiones. Dichas inversiones pueden implicar riesgos que no están presentes en inversiones en las que un tercero no está involucrado, incluyendo la posibilidad de que: (i) el Vehículo de Inversión y el co-inversionista puedan llegar a un desacuerdo insuperable con respecto a una decisión importante que requiera la aprobación de ambas partes; (ii) el co-inversionista o socio puede en cualquier momento tener participaciones u objetivos económicos o comerciales que sean inconsistentes con los del Vehículo de Inversión; (iii) el co-inversionista o socio puede

enfrentar problemas de liquidez o insolvencia o puede declararse en quiebra; (iv) el co-inversionista o socio puede estar en condiciones de tomar medidas contrarias al objetivo de inversión del Vehículo de Inversión; (v) el co-inversionista o socio puede tomar acciones que sometan el bien a pasivos superiores a los contemplados; o (vi) en determinadas circunstancias, el Vehículo de Inversión puede ser responsable de las acciones de sus co-inversionistas o socios. Además, el Vehículo de Inversión puede confiar en las capacidades y la experiencia administrativa de un co-inversionista o socio. También puede ser más difícil para el Vehículo de Inversión vender su participación en una coinversión, sociedad o entidad con otros propietarios que vender sus participaciones en otros tipos de inversiones. El Vehículo de Inversión puede otorgar a los co-inversionistas o socios derechos de aprobación conjunta con respecto a las principales decisiones relativas a la administración y enajenación de la inversión, lo que aumentaría el riesgo de un desacuerdo insuperable. Un desacuerdo insuperable podría retrasar la ejecución del plan de negocios para la inversión o requerir que el Vehículo de Inversión participe en una compraventa de la empresa con el co-inversionista o socio o lleve a cabo la venta forzosa de dicha inversión. Como resultado de estos riesgos, es posible que el Vehículo de Inversión no pueda realizar plenamente el rendimiento esperado de dicha inversión.

### *Litigio*

En el curso ordinario de sus negocios, las Inversiones, el Fideicomiso, o cualquier Vehículo de Inversión puede estar sujeto a litigios de tiempo en tiempo. El resultado de dichos procedimientos puede afectar significativamente el valor de las Inversiones, del Fideicomiso o de cualquier Vehículo de Inversión y puede continuar sin resolución durante largos periodos de tiempo. **En particular, podrá haber uno o distintos arrendatarios que no cumplan con sus obligaciones de pago, en cuyo caso, podrían presentarse demandas para iniciar litigios y procedimientos con el fin de recuperar dichas cantidades pagaderas, ante lo cual no se puede garantizar la recuperación de las cantidades en disputa, ni los gastos y costas que dichos litigios y procedimientos pudieren generar.** Cualquier litigio puede consumir cantidades sustanciales del tiempo y la atención del Administrador, y ese tiempo y la dedicación de estos recursos a un litigio puede, a veces, ser desproporcionado a los montos en juego en el litigio. El Administrador será indemnizado por el Fideicomiso, o cualquier Vehículo de Inversión, en relación con dicho litigio, sujeto a ciertas condiciones. **Adicionalmente, los resultados operativos, el flujo de efectivo distribible y el valor de las participaciones de los Vehículos de Inversión podrían verse negativamente afectados si un número considerable de arrendatarios de los inmuebles de los Vehículos de Inversión fueran incapaces de cumplir con sus obligaciones como arrendatarios.**

### *Fluctuaciones del mercado financiero*

Las fluctuaciones generales en los mercados de valores pueden afectar el valor de las inversiones en poder del Fideicomiso y de los Certificados. La inestabilidad en los mercados de valores también puede aumentar los riesgos inherentes a las Inversiones del Fideicomiso. La capacidad de las empresas o negocios en los que el Fideicomiso puede invertir para refinanciar títulos de deuda puede depender de su capacidad para vender nuevos valores en el mercado público de deuda de alto rendimiento o de otro modo.

### *Cambio de divisas y tasas de interés; Políticas de cobertura*

La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar. En consecuencia, los inversionistas que no sean de Estados Unidos estarán sujetos a los riesgos asociados con las fluctuaciones en los tipos de cambio entre el Dólar y sus monedas nacionales. En la medida en que el Fideicomiso no celebre operaciones de cobertura, tales como *locks* de tesorería, opciones de divisas, contratos forward, contratos de futuros, swaps de monedas cruzadas y swaps de tasas de interés, las fluctuaciones en los tipos de cambio pueden resultar en un peor rendimiento general para el Fideicomiso que si hubiera celebrado dichas operaciones de cobertura. Si bien las operaciones de cobertura pueden reducir dichos riesgos, pueden dar como resultado un peor rendimiento general para el Fideicomiso que si no hubiera celebrado dichas operaciones de cobertura.

El Fideicomiso puede participar en una variedad de técnicas de administración de tasas de interés que buscan mitigar la influencia de los cambios en las tasas de interés sobre los costos de los pasivos y ayudar al Fideicomiso a alcanzar su objetivo de administración de riesgos. Específicamente, el Fideicomiso puede tratar de cubrir su

exposición a posibles discrepancias de tasas de interés entre los intereses que el Fideicomiso gana en sus inversiones de cartera y sus costos por dinero tomado en préstamo causados por las fluctuaciones en las tasas de interés a corto plazo. Al utilizar apalancamiento y coberturas de tasas de interés, el Fideicomiso busca mejorar los rendimientos ajustados al riesgo y, cuando sea posible, asegurar, a largo plazo, un margen favorable entre el rendimiento de sus activos y el costo de su financiamiento. El Fideicomiso puede utilizar diversos instrumentos financieros derivados, incluyendo, sin limitar a, algunos o todos los siguientes: futuros, swaps y *swaptions* de tasas de interés, límites de tipos de interés, derivados bursátiles, valores del Tesoro de Estados Unidos y opciones sobre valores del Tesoro de Estados Unidos y mínimos de tasa de interés, en cada caso para cubrir todo o parte del riesgo de tasa de interés asociado con el financiamiento de sus inversiones de cartera.

El Fideicomiso podrá, en la medida en que los acuerdos de cobertura den como resultado un cambio de divisas o una ganancia en la tasa de interés que no haya sido pagada por el proveedor de cobertura, estar expuesto a la solvencia crediticia de los proveedores de cobertura seleccionados de tiempo en tiempo. El monto de dicha exposición variará de tiempo en tiempo de acuerdo con (i) la diferencia entre la tasa de interés vigente en el mercado en ese momento o el tipo de cambio de las monedas relevantes y la tasa forward aplicable a los fines de los acuerdos de cobertura y (ii) el monto cubierto. Si los acuerdos de cobertura resultan en una ganancia cambiaria o de tasa de interés para el Fideicomiso, dicha ganancia puede constituir una ganancia gravable para los inversionistas, a pesar de que dicha ganancia va acompañada de una reducción en el valor de las inversiones. Si los acuerdos de cobertura resultan en un cambio de divisas, o una tasa de interés, la pérdida para el Fideicomiso, los Tenedores pueden no ser capaces de reclamar una reducción correspondiente en cualquier cantidad de ingresos o ganancias gravables.

Si los acuerdos de cobertura se rescinden en cualquier momento de acuerdo con sus términos, ya sea como resultado de un evento de incumplimiento o por otra razón, el Fideicomiso puede ser responsable de realizar un pago o recibir un pago del proveedor de cobertura en relación con tal terminación que refleja el valor de mercado de las operaciones que comprenden tales acuerdos de cobertura (o, en ciertas circunstancias, la pérdida o ganancia, según corresponda, de la parte que realiza la determinación de que se trate). Si el Fideicomiso está obligado a realizar dicho pago, se le puede solicitar que liquide las inversiones para financiar el pago. Además, es posible que el Fideicomiso no pueda encontrar un proveedor alternativo de cobertura de divisas o de tasas de interés dentro de un periodo de tiempo razonable o en absoluto. Si no se encuentra dicho proveedor alternativo de acuerdos de cobertura, entonces el Fideicomiso puede estar completamente expuesto a las fluctuaciones de la tasa de interés o de moneda.

#### *Política de operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés*

En el curso ordinario del negocio, el Administrador y sus partes relacionadas podrían involucrarse en actividades en que sus respectivos intereses pudieran entrar en conflicto con el Fideicomiso y con los intereses de los Tenedores. El Fideicomiso ofrece ciertos mecanismos para abordar dichos posibles conflictos de interés en caso de que estos surgieran en relación con una Inversión u operación realizada por el Fideicomiso.

A pesar de los mecanismos mencionados, podrían surgir conflictos de interés adicionales, reales, aparentes o potenciales como resultado de la actividad general de inversión de Walton Street y de las relaciones entre el Administrador y sus afiliadas y fondos y cuentas de inversión, incluyendo cuentas de propiedad, administradas por y/o en beneficio de las personas mencionadas, por un lado, y el Fideicomiso y los Tenedores por el otro. Cualquier conflicto de esta naturaleza puede surgir con respecto del pago de honorarios y compensación del Administrador y sus Afiliadas. Mientras que los honorarios y otras compensaciones pagadas al Administrador y sus Afiliadas son consideradas por el Administrador, de ser razonable y generalmente consistentes con tasas de mercado para las actividades relevantes, dicha compensación es generalmente determinada mediante negociaciones con partes relacionadas y no en condiciones de igualdad.

Si (i) fueran requeridas cualesquier aprobaciones bajo el Advisers Act, incluyendo cualesquier aprobaciones necesarias conforme a la Sección 206(3) del mismo para cualquier operación que involucre al Fideicomiso, (ii) se requiere cualquier consentimiento para una operación que resulte en una "cesión" (según el término "assignment" se define en el Advisers Act) del Administrador o del administrador de cualesquier Vehículos de

Inversión de Terceros o del contrato de administración de inversión del Administrador con el Fideicomiso, o (iii) se solicita cualquier aprobación de los inversionistas en cualquier Vehículo de Inversión en que el Fideicomiso invierta, el Administrador o el administrador de cualesquier Vehículos de Inversión de Terceros podrá buscar la aprobación o consentimiento en una Asamblea de Tenedores. La aprobación o consentimiento del comité de asesoría o de los inversionistas del Vehículo de Inversión respectivo en que el Fideicomiso haya invertido según lo previsto en los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión, para cualquier asunto previsto en los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo las cuestiones regulatorias descritas en los numerales (i) y (ii) anteriores con respecto de dicho Vehículo de Inversión, deberá constituir la aprobación o consentimiento del Fideicomiso para efectos de dicho documento corporativo, del Contrato de Fideicomiso y del Advisers Act.

#### *Vehículos de Inversión*

Ningún Vehículo de Inversión, su Socio General correspondiente, administrador o promotor o cualquiera de sus respectivas afiliadas sin considerar al Administrador: (i) es responsable de la organización, operación o administración del Fideicomiso; (ii) ha participado en, o es responsable de la oferta de los Certificados; (iii) ha participado o participará en la preparación de o es responsable por, (A) los contenidos de este Prospecto o (B) cualquier contrato, instrumentos o documento de venta relacionados; (iv) declara con respecto a la adecuación o suficiencia de la información contenida en este Prospecto a cualquier Tenedor o asume cualquier responsabilidad de actualizar la información contenida en el presente para efectos de la oferta de los Certificados; o (v) ha respaldado o realizado recomendaciones, declaraciones o garantías con respecto a los Certificados. Ningún Vehículo de Inversión, su Socio General correspondiente, administrador o promotor o cualquiera de sus respectivas afiliadas además del Administrador han formulado cualquier declaración o garantía, expresión o implicación, al respecto de la bondad, exactitud, precisión, racionalidad o integridad de la información contenida en este Prospecto, y cada uno de ellos expresamente rechaza cualquier tipo de responsabilidad que pudiera surgir al respecto.

*Los Vehículos de Inversión Walton contienen disposiciones relacionadas con cuestiones sobre reembolso y/o retorno de distribuciones, incumplimiento, confidencialidad y demás que pudieran afectar de manera adversa al Fideicomiso y su participación directa o indirecta en los Vehículos de Inversión Walton.*

Los Vehículos de Inversión Walton contienen disposiciones relacionadas con cuestiones sobre reembolso y/o retorno de distribuciones, incumplimiento, confidencialidad y demás que pudieran afectar de manera adversa al Fideicomiso y su participación directa o indirecta en los Vehículos de Inversión Walton, lo cual pudiera generar consecuencias adversas para el Fideicomiso, y en consecuencia, repercutir en el número y monto de las Distribuciones a ser realizadas por el Fideicomiso a los Tenedores.

### **3.7 Evaluaciones de Riesgo Fiscal**

*Las Distribuciones a los Tenedores podrían verse afectadas por las obligaciones fiscales del Fideicomiso*

El Fideicomiso llevará a cabo actividades que generarán ingresos pasivos en términos de la regla 3.1.15 de la RMF del 2018. En consecuencia, el Fideicomiso no estará sujeto a obligaciones fiscales adicionales que pudieran afectar el pago de Distribuciones a los Tenedores. De cualquier forma, en el caso que más del 10% de los ingresos obtenidos por el fideicomiso en un determinado ejercicio fiscal sea diferente de aquellos considerados “pasivos” por la mencionada regla 3.1.15, el Fideicomiso estará obligado a cumplir con las obligaciones fiscales en términos del artículo 13 de la LISR (aplicables a los Fideicomisos con Actividades Empresariales), dicha recalificación al Fideicomiso podría afectar el pago de Distribuciones a los Tenedores y por lo tanto, afectaría las potenciales ganancias de los inversionistas.

*La estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por autoridades fiscales competentes*

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados deben considerar que la estructura y el régimen fiscal aplicable a los gravámenes y exenciones relevantes que son aplicables a los ingresos derivados de las

Distribuciones o a la compra de los Certificados, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes. Los inversionistas deben consultar a su asesor fiscal.

*El Fideicomiso podría estar sujeto a modificaciones legislativas o regulatorias adversas en materia fiscal que podrían afectar al Fideicomiso o el valor de los Certificados*

En cualquier momento, las leyes y disposiciones federales, estatales o locales de EE.UU, federales o locales en México, o en el extranjero en materia fiscal, así como las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o disposiciones podrían verse modificadas. Es imposible predecir cuándo o si en cualquier caso nuevas leyes y disposiciones federales, estatales o locales de EE.UU, federales o locales en México, o en el extranjero en materia fiscal o sus interpretaciones, serán emitidas, promulgadas o entrarán en vigor, y si cualquiera de dichas leyes, disposiciones o interpretaciones pudiera tener efectos retroactivos. El Fideicomiso y los Tenedores podrían verse adversamente afectados por cualquier cambio o nueva emisión de una ley, disposición o interpretación administrativa o judicial en materia fiscal.

Es imposible predecir cuándo o si se adoptaran nuevas reglas, requisitos o interpretaciones por la administración fiscal o si se introducirán mediante modificaciones a la LISR, RMF o mediante la publicación de nuevas disposiciones al amparo de alguna ley. El Fideicomiso y los Tenedores de Certificados podrían verse afectados adversamente por cualquier cambio en las reglas, requerimientos o interpretaciones del régimen fiscal aplicable a los Certificados y al Fideicomiso.

*Los impuestos prediales podrían incrementar debido a cambios en las tasas impositivas o revaluaciones, lo cual podría impactar adversamente los flujos de efectivo*

Es probable que se esté obligado al pago del impuesto predial sobre los inmuebles. El pago del impuesto predial sobre los inmuebles puede incrementar si cambia la tasa impositiva o si el valor de las propiedades es valuado o revaluado por las autoridades fiscales. El monto por concepto de impuesto predial pagadera en el futuro podría diferir sustancialmente del monto actualmente vigente. Si el impuesto predial incrementa, la capacidad de realizar Distribuciones a los Tenedores podría ser afectada material y adversamente.

*Las adquisiciones inmobiliarias podrían estar sujetas al pago de impuesto sobre adquisición*

Los gobiernos locales de cada Estado de México fijan impuestos locales sobre la adquisición de inmuebles ("Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles"). Las tasas y reglas aplicables varían dependiendo del Estado en que se ubique el inmueble correspondiente. Podríamos estar sujetos al Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles con respecto de la adquisición de nuestro portafolio inicial de inmuebles, así como con respecto a cualesquier inmuebles adquiridos en el futuro.

*El reembolso del IVA podría ser rechazado*

De conformidad con la legislación fiscal aplicable, el Fideicomiso podría solicitar a las autoridades fiscales federales el reembolso del IVA causado por adquisiciones de inmuebles. Sin embargo, dicho reembolso podría verse retrasado por las autoridades fiscales federales, lo que podría impactar en la disponibilidad de flujo de efectivo.

### **Riesgos relacionados con las estimaciones.**

Las declaraciones contenidas en este Prospecto que no se refieran a hechos históricos, se basan en las expectativas, estimaciones, proyecciones, opiniones y convicciones actuales del Administrador. En virtud de que existen diversos riesgos, aspectos inciertos y otros factores tanto conocidos como desconocidos, los hechos o resultados reales o el desempeño real del Fideicomiso podrían llegar a diferir sustancialmente de los previstos o expresados en dichas declaraciones. En virtud de lo anterior, no debe depositarse una confianza indebida en las mismas. Además, al evaluar la información en materia de desempeño contenida en este Prospecto, los posibles inversionistas deben tener presente que los rendimientos reales generados por las Inversiones No Realizadas dependerán, entre otros factores, de resultados de operación futuros, del valor de los activos respectivos y la situación del mercado al momento de una desinversión, de las restricciones legales y



contractuales aplicables a la transmisión de activos que podrían afectar la liquidez, de cualesquier costos relacionados con la celebración de las operaciones correspondientes, de la fecha y forma en que se lleve a cabo la venta y de las reservas con las que cuente el Fideicomiso, todo lo cual podría diferir de los supuestos y circunstancias en las que se basa la información contenida en este Prospecto. Por lo tanto, los rendimientos reales generados por dichas Inversiones No Realizadas podrían resultar sustancialmente distintos de los indicados en el presente Prospecto. No existe garantía de que las ganancias generadas por el Fideicomiso serán iguales o similares a los obtenidos o a los que se espera obtener de las inversiones previamente realizadas por las Afiliadas del Administrador.

**NI EL FIDEICOMITENTE, NI EL FIDUCIARIO, NI EL ADMINISTRADOR, NI EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI EL AGENTE ESTRUCTURADOR NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO DE LOS MONTOS ADEUDADOS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE LOS MONTOS ADEUDADOS BAJO LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO A RECLAMAR AL FIDEICOMITENTE, AL FIDUCIARIO, AL ADMINISTRADOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, AL AGENTE ESTRUCTURADOR O A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS Y AFILIADAS EL PAGO DE DICHOS MONTOS.**

#### 4. Documentos de Carácter Público

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o en cualquiera de sus Anexos, que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los Certificados en el RNV y de listado de los Certificados en la Bolsa, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la Bolsa, en sus oficinas, o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

El Fiduciario proporcionará a los Tenedores cualquier información, incluyendo información relacionada con la constitución, administración y situación actual al momento de la consulta. Las copias de este Prospecto que sean solicitadas por escrito por los Tenedores serán distribuidas en las oficinas del Fiduciario. La persona del Fiduciario a cargo de las relaciones con inversionistas es Eduardo Cavazos González con domicilio en Cordillera de los Andes 265, Piso 2, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, teléfono 55 5063-3900 y correo electrónico [ecavazos@cibanco.com](mailto:ecavazos@cibanco.com).

Por parte del Administrador, la persona encargada de relaciones con inversionistas Yosef Wiznitzer Eilemberg con dirección en Paseo de las Palmas 1005, Piso 7, Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, México, 11000, teléfono (55) 5980-4872 y correo electrónico [wiznitzery@waltonst.com](mailto:wiznitzery@waltonst.com).

## II. LA OFERTA

### 1. Características

El Fiduciario emite, mediante una oferta pública restringida nacional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los Certificados Bursátiles Serie A, bajo las siguientes características:

#### 1.1 Tipo de Oferta

Oferta pública restringida en México.

#### 1.2 Emisor

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3791, de fecha 8 de noviembre de 2021 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 17 de diciembre de 2021), celebrado entre Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común

#### 1.3 Fideicomitente

Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.

#### 1.4 Fideicomisarios en Primer Lugar

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

#### 1.5 Administrador

Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.

#### 1.6 Tipo de Instrumento

Certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión, Serie A sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital.

#### 1.7 Clave de Pizarra

“WACERPI 21D”

#### 1.8 Valor Nominal

Los Certificados no tienen expresión de valor nominal.

#### 1.9 Denominación

Los Certificados Serie A serán denominados en Pesos.

#### 1.10 Precio de Colocación de cada Certificado Serie A

\$2,066.875 Pesos por cada Certificado Serie A, que es el equivalente a USD\$100.00 Dólares por Certificado Serie A, tomando como base un tipo de cambio Dólar-Peso de \$20.66875 Pesos por Dólar. El precio de colocación fue determinado tomando en cuenta las características del Contrato de Fideicomiso y atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación, incluyendo el mecanismo de Llamadas de Capital.

#### 1.11 Número de Certificados Bursátiles Serie A en la Emisión Inicial

112,000 Certificados Bursátiles Serie A.

#### 1.12 Número total de Certificados Bursátiles

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

#### 1.13 Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A

USD\$11,200,000.00 (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$231,490,000.00 Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$20.66875 Pesos por Dólar).

#### **1.14 Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A (considerando las Llamadas de Capital)**

USD\$56,000,000.00 (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$1,157,450,000.00 Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$20.66875 Pesos por Dólar).

#### **1.15 Monto Máximo de la Emisión:**

USD\$56,000,000.00 (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$1,157,450,000.00 Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$20.66875 Pesos por Dólar).

#### **1.16 Contrato de Fideicomiso**

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3791, de fecha 8 de noviembre de 2021 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 17 de diciembre de 2021), celebrado entre Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común.

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

Los Fines del Fideicomiso son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en el Contrato de Fideicomiso y en el resto de los Documentos de la Emisión, incluyendo (i) llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados Serie A, y la Emisión Inicial de Certificados de Series o Subserie Subsecuentes, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales producto de cualquier Llamada de Capital requerida de cualquier Serie o Subserie, el registro de dichos Certificados en el RNV y su respectivo listado en la Bolsa, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar Inversiones; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso; y (v) realizar cualquier actividad que la Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otro Documento de la Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común, el Administrador, la Asamblea de Tenedores, y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, que dicha Persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información relacionada con los Fines del Fideicomiso, ver la sección “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*” de este Prospecto.

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

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Monto de la Emisión Inicial de cualquier Serie o Subserie Subsecuente, cualesquier montos que resulten de las Emisiones Adicionales de cada Serie o Subserie de Certificados, cualesquier montos que resulten de Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, participaciones sociales (*limited partner interests*), participaciones de capital o cualquier otra participación o derecho en relación con, o derivado de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directa o indirectamente, a través de cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; (d) todos y cada uno de los derechos de crédito derivados de, o relacionados con, cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario; (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como consecuencia de las Inversiones, o derivado de una Desinversión de las mismas; (f) las Inversiones Permitidas, y cualquier cantidad que derive de las mismas; (g) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (h) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con la Sección 13.2 del Contrato de Fideicomiso; (i) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma para los Fines del

Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; y (j) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de indemnizaciones, multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares. Para mayor información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso, ver la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

#### **1.19 Plazo de Vigencia de la Emisión**

18,259 días naturales, equivalentes a 600 meses, equivalentes a aproximadamente 50 años, contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, en el entendido que dicho plazo podrá extenderse de conformidad con el Contrato de Fideicomiso previa resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 220 de la LGTOC.

#### **1.20 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública**

21 de diciembre de 2021.

#### **1.21 Fecha de la Oferta Pública**

Del 22 de diciembre de 2021 al 23 de diciembre de 2021.

#### **1.22 Fecha de Cierre de Libro**

23 de diciembre de 2021.

#### **1.23 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con fines informativos**

23 de diciembre de 2021.

#### **1.24 Fecha de Emisión Inicial de Certificados**

27 de diciembre de 2021.

#### **1.25 Fecha de Registro en la Bolsa**

27 de diciembre de 2021.

#### **1.26 Fecha de Liquidación**

27 de diciembre de 2021.

#### **1.27 Fecha de Vencimiento de los Certificados**

24 de diciembre de 2021.

#### **1.28 Mecanismo de Colocación**

La oferta pública restringida de los Certificados Bursátiles Serie A se realizó a través de la construcción de libro mediante asignación discrecional. Los Certificados Serie A serán emitidos por el Fiduciario en México, sujetos al mecanismo de Llamadas de Capital de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y en las cantidades, términos y condiciones que al efecto autoricen la CNBV y la Bolsa. Los Certificados Serie A serán emitidos de conformidad con el Acta de Emisión que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 4, de la cual se considera que forma parte el Título adjunto al presente como Anexo 2.

Los Certificados Serie A serán registrados en el RNV y listados en la Bolsa y se ofrecen en México mediante una oferta pública restringida.

#### **1.29 Depositario**

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

#### **1.30 Fuente de Pagos y Distribuciones**

Las Distribuciones y pagos hechos en términos de los Certificados Bursátiles deberán hacerse exclusivamente con bienes del Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso igualmente deberá estar disponible para realizar pagos de cualesquier otros honorarios, comisiones, gastos, obligaciones o indemnizaciones del Fiduciario, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y con la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

### **1.31 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 (según dicho término se define más adelante), con oficinas en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, Ciudad de México.

### **1.32 Derechos que confieren a los Tenedores**

Cada Certificado otorga derechos económicos y corporativos a su Tenedor. Cada Tenedor tendrá derecho de recibir Distribuciones derivadas de Inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá el derecho a asistir y votar en Asamblea de Tenedores. Asimismo, los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 25% o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho a: (a) solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; (b) solicitar al Representante Común aplase la Asamblea por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (c) designar o, según corresponda, revocar el nombramiento de un miembro del Comité Técnico, por cada 25% de tenencia; (d) ejercer acciones de responsabilidad contra el Administrador, por el incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y/o cualquier otro Documento de la Emisión; y/o (e) oponerse judicialmente a cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores. Adicionalmente, los Tenedores podrán celebrar convenios respecto del ejercicio de sus derechos de voto en las Asambleas de Tenedores. Para mayor información sobre los derechos que confieren a los Tenedores véase la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

### **1.33 Llamadas de Capital**

Los Certificados Serie A se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital (en el entendido, que los Certificados de Series y Subseries Subsecuentes, serán emitidos bajo el mecanismo de derechos de suscripción) y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital, en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor registrado que no suscriba y pague los Certificados emitidos en una Emisión Adicional de conformidad con la Llamada de Capital, estará sujeto a la dilución punitiva establecida en el Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución punitiva, el porcentaje de Certificados que dicho Tenedor mantenía antes de la Emisión Adicional con respecto a los Certificados pendientes después de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que dicho Tenedor debería haber contribuido al Fideicomiso de conformidad con el Compromiso por Certificado correspondiente, y el porcentaje de los Tenedores que suscribieron y pagaron los Certificados emitidos en la Emisión Adicional correspondiente, acrecentará en la misma cantidad que la disminución aplicada a los Tenedores morosos. Para mayor información acerca de las Llamadas de Capital, ver el apartado “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

### **1.34 Recursos Netos de la Emisión Inicial**

USD\$10,756,836.72 Dólares (que, únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$222,330,368.85 Pesos, utilizando un tipo de cambio de \$20.66875 Pesos por Dólar). Para mayor información, favor de referirse a la sección “II. La Oferta – 4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial” de este Prospecto.

### **1.35 Garantía**

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

### 1.36 Consideraciones Fiscales

La presente sección destaca ciertas consideraciones fiscales federales en México que podrían aplicar a los Tenedores por su inversión en los Certificados y consideraciones limitadas del impuesto federal sobre la renta de los EE.UU. Para consideraciones fiscales adicionales de EE. UU. relacionadas con inversiones de un Vehículo de Inversión en los Estados Unidos, favor de consultar el Memorándum Confidencial de Colocación Privada del Vehículo de Inversión aplicable.

El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, llevará a cabo Inversiones a través de la adquisición o tenencia de derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales, certificados bursátiles o cualesquier otras formas de participación o valores emitidos por los Vehículos de Inversión, o a través del otorgamiento de créditos o financiamientos a dichos Vehículos de Inversión.

#### *Régimen fiscal aplicable a las Inversiones*

1. Régimen fiscal aplicable a los ingresos obtenidos a través del Fideicomiso, utilizando Vehículos de Inversión mexicanos.

La presente subsección destaca los efectos fiscales aplicables a las inversiones realizadas por el Fideicomiso utilizando Vehículos de Inversión mexicanos.

#### *A. Tratamiento fiscal aplicable a los Administradores de Fondos para el Retiro y a las Siefores*

El Fideicomiso será in fideicomiso mexicano, a través del cual no se llevarán a cabo actividades empresariales en términos de la regla 3.1.15 de la RMF de 2018, por lo tanto, el Fideicomiso calificará como un fideicomiso pasivo para efectos fiscales siempre que los ingresos pasivos del Fideicomiso representen cuando menos el 90% de la totalidad de ingresos que se obtengan durante el ejercicio fiscal de que se trate. Se consideran ingresos pasivos, entre otros, los ingresos por intereses, incluso la ganancia cambiaria y la ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de deuda; ganancia por la enajenación de los certificados de participación o bursátiles fiduciarios emitidos al amparo de un fideicomiso de inversión en bienes raíces o en energía e infraestructura; dividendos; ganancia por la enajenación de acciones; ganancia proveniente de operaciones financieras derivadas de capital; ajuste anual por inflación acumulable; e ingresos provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y, en general, por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de bienes inmuebles, en cualquier otra forma.

De conformidad con la LISR, las Siefores no están sujetas al pago de ISR, salvo por ciertas excepciones.

En este contexto, mediante la utilización de fideicomisos mexicanos como Vehículos de Inversión que sean entidades transparentes para efectos fiscales o vehículos sin personalidad jurídica, el ingreso derivado de las inversiones realizadas por dichas entidades será considerado directamente a la Siefore con el carácter de Tenedor, con el fin de que dicha Siefore no esté sujeta al pago de ISR en relación con dicho ingreso.

Considerando que las Siefores no son contribuyentes de ISR, el resultado fiscal recibido a través del Fideicomiso y atribuible a las Siefores con carácter de Tenedores, no debe estar gravada con ISR.

#### *B. Tratamiento fiscal aplicable a los Tenedores que son personas morales*

El ingreso generado por el fideicomiso mediante Vehículos de Inversión, atribuible a los tenedores que son personas morales residentes en México para efectos fiscales (las "Personas Morales Tenedoras"), estaría gravado con ISR.

Las Personas Morales Tenedoras tendrían que acumular a sus demás ingresos en el ejercicio el resultado fiscal que les reporte el Fideicomiso para efectos de ISR de conformidad con el Título II de la LISR, en la proporción

aplicable. Para determinar la utilidad fiscal, los ingresos acumulables deberán ser sustraídos por las deducciones autorizadas en la misma proporción aplicable.

En caso de que se genere pérdida fiscal a través del Fideicomiso para efectos de ISR, dicha pérdida solo podrá ser amortizada contra la utilidad fiscal generada por el Fideicomiso en los siguientes diez años.

2. Régimen fiscal aplicable al ingreso obtenido a través del Fideicomiso, utilizando Vehículos de Inversión residentes em el extranjero.

La presente subsección destaca los efectos fiscales aplicables a las inversiones realizadas por el Fideicomiso utilizando vehículos residentes en el extranjero como Vehículos de Inversión (los "Vehículos de Inversión Extranjeros").

*A. Tratamiento fiscal aplicable a los Administradores de Fondos para el Retiro y a las Siefores*

Como fue mencionado anteriormente, el Fideicomiso será un fideicomiso mexicano, a través del cual no se llevarán a cabo actividades empresariales en términos de la regla 3.1.15 de la RMF de 2018.

Cuando el Fideicomiso reciba ingresos de un Vehículo de Inversión Extranjero, y dichos ingresos sean atribuibles a la Siefore; no se considerará un ingreso gravable en México y no causará ISR en México.

Adicionalmente, el régimen fiscal aplicable para ingresos originados en el extranjero y las reglas para acreditar ingresos extranjeros, en su caso, dependerán en la jurisdicción y en la estructura particular utilizada para el proyecto en el extranjero específico.

*B. Tratamiento fiscal aplicable a Personas Morales Tenedoras*

El ingreso generado por el Fideicomiso a través de Vehículos de Inversión en el Extranjero, atribuibles a Personas Morales Tenedoras, será considerado como ingreso gravable sujeto al pago de ISR.

Las Personas Morales Tenedoras tendrían que acumular a sus demás ingresos en el ejercicio el resultado fiscal que les reporte el Fideicomiso para efectos de ISR de conformidad con el Título II de la LISR, en la proporción aplicable. Para determinar la utilidad fiscal, los ingresos acumulables deberán ser sustraídos por las deducciones autorizadas en la misma proporción aplicable.

En la medida que las inversiones extranjeras estén sujetas al pago de impuesto sobre la renta en la jurisdicción aplicable, las Personas Morales Tenedoras podrán acreditar el impuesto sobre la renta pagado en el extranjero contra el ISR que estén obligados a pagar conforme a la legislación mexicana, sujeto a las disposiciones que se establecen en el artículo 6, y demás aplicables de la LISR.

En caso de que se genere pérdida fiscal a través del Fideicomiso para efectos de ISR, dicha pérdida solo podrá ser amortizada contra la utilidad fiscal generada por el Fideicomiso en los siguientes diez años.

Ciertas consideraciones respecto del Impuesto Sobre la Renta Federal de EE.UU

Se espera que el Fideicomiso sea considerado como una sociedad o entidad no considerada para efectos de impuesto sobre la renta federal de EE.UU, Como tal, generalmente no pagará impuesto sobre la renta federal de EE.UU. En su lugar, cada Tenedor será tratado como si directamente hubieran adquirido parte de los ingresos generados por el Fideicomiso. Las consecuencias para los Tenedores del impuesto sobre la renta federal de EE. UU. dependerán de como se estructuren las inversiones del Fideicomiso y de las actividades de los Vehículos de Inversión subyacentes.



Para consideraciones fiscales de EE. UU. adicionales relacionadas con inversiones de un Vehículo de Inversión en los Estados Unidos, favor de consultar al memorándum de la oferta de los Vehículos de Inversión aplicables.

### **1.37 Posibles Adquirentes**

Inversionistas institucionales y/o calificados para participar en ofertas públicas restringidas, tanto en la oferta pública restringida relacionada con la Emisión Inicial como en el mercado secundario, siempre que las políticas de inversión permitan dicha inversión. Los Inversionistas deben ser “inversionistas acreditados (*accredited investors*)” de conformidad con la Disposición D de la Ley de Valores de 1933 de EE.UU (*U.S. Securities Act of 1933*), según la misma sea modificada, “compradores calificados (*qualified purchasers*)” de conformidad con la Ley de Inversión Corporativa de 1940 de EE.UU (*U.S. Investment Company Act of 1940*), según la misma sea modificada, y “clientes calificados” bajo la Ley de Asesores de Inversión de 1940, según la misma sea modificada. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto, y en especial, la incluida bajo la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgo” de este Prospecto.

### **1.38 Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los Tenedores.

### **1.39 Intermediario Colocador**

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

### **1.40 Autorización de CNBV**

Mediante oficio 153/10027227/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021 la CNBV autorizó la inscripción en el RNV de los Certificados, así como la oferta pública restringida de los Certificados.

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

## 2. Destino de los Recursos

En la Fecha de Emisión Inicial, el Fiduciario recibirá en la Cuenta General el Monto de la Emisión Inicial, el cual será utilizado para realizar los siguientes pagos:

- (i) *Gastos de la Emisión Inicial.* El Fiduciario depositará en la Cuenta General, inicialmente, el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el cual se aplicará para pagar los Gastos de la Emisión Inicial en un monto aproximado de USD\$443,163.28 (que únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$9,159,631.15 Pesos, utilizando un tipo de cambio indicativo de Refinitiv (antes REUTERS) bajo la clave WMR, de fecha 23 de diciembre de 2021 de las 10:00 a.m. de \$20.66875 Pesos por Dólar), que representa el 0.79% del Monto Máximo de Emisión, el 3.96% del Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A. Una vez que los Gastos de la Emisión Inicial relacionados con los Certificados Serie A hayan sido cubiertos, se estima que los Recursos Netos de la Emisión Inicial serán USD\$10,756,836.72 Dólares, los cuales serán aplicados, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, para los Pagos del Fideicomiso, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación para constituir la Reserva de Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que para efecto de lo anterior, el Administrador podrá instruir al fiduciario para que abra una cuenta y una sub cuenta para mantener la Reserva para Gastos y la Reserva para Gastos de Asesoría, según resulte aplicable. Para mayor detalle acerca de los gastos de la Emisión, ver “II. LA OFERTA - 4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial” de este Prospecto.
- (ii) *Reserva para Gastos.* Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración) podrá causar que el Fiduciario mantenga en depósito en la Cuenta General (o en la Cuenta de Reserva para Gastos, según sea aplicable) una reserva para pagar Gastos de Emisión, Gastos del Fideicomiso y Pagos del Fideicomiso, así como para realizar cualesquier otros pagos y gastos que el Fideicomiso deba realizar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración (la “Reserva para Gastos”). Para dichos efectos, en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) calculará el monto inicial de la Reserva para Gastos, la cual será inicialmente fondeada de los Recursos Netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, y posteriormente, el Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) podrá recalcular la Reserva para Gastos en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario (con copia para el Representante Común). El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) podrá causar que el Fiduciario retenga en la Cuenta de Distribuciones y/o en la Cuenta de Distribuciones de Series o Subseries Subsecuentes, en una base pro rata, cualquier monto a ser distribuido que considere necesario para reconstituirla Reserva para Gastos. Para dichos efectos, en la fecha de liquidación relacionada con la Fecha de Emisión Inicial, el Administrador deberá mantener en la Reserva para Gastos una cantidad aproximada de USD\$500,000.00, lo que representa el 0.89% del Monto Máximo de la Emisión, el 0.89% del Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A y el 4.46% del Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A.
- (iii) *Reserva para Gastos de Asesoría.* Después de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A en la Cuenta General (o en la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría, según sea aplicable) la cantidad de USD\$500,000.00 para pagar honorarios, gastos y costas en relación con la contratación de Asesores Independientes (la “Reserva para Gastos de Asesoría”), que representa el 0.89% del Monto Máximo de la Emisión, el 0.89% del Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A y el 4.46% del Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A.

A. Ni el Administrador, ni Walton ni sus Afiliadas tendrán obligación alguna de reembolsar montos o reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría.

En la Fecha de Emisión Inicial, se mantendrá el remanente del Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, equivalente a USD\$10,756,836.72 que únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$222,330,368.85 Pesos, utilizando un tipo de cambio indicativo de Refinitiv (antes REUTERS) bajo la clave WMR, de fecha 23 de diciembre de 2021 de las 10:00 a.m. de \$20.66875 Pesos por Dólar), que representa un 19.21% del Monto Máximo de la Emisión, el 19.21% del Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A y el 96.04% del Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, mismo que se mantendrá depositado en la Cuenta General para ser utilizado por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. El monto referido anteriormente incluye la Reserva del Fideicomiso y la Reserva para Gastos de Asesoría.

### 3. Plan de Distribución

La presente emisión de Certificados Bursátiles Serie A contempló la participación de Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, como intermediario colocador. El Intermediario Colocador ofreció los Certificados Bursátiles Serie A de acuerdo a la modalidad de mejores esfuerzos de conformidad con el Contrato de Colocación correspondiente.

El Intermediario Colocador no celebró contratos de sub-colocación con otras casas de bolsa para la colocación de los Certificados Bursátiles Serie A a su discreción.

El Intermediario Colocador (i) colocó los Certificados Bursátiles Serie A correspondientes a la Emisión Inicial entre inversionistas institucionales y calificados (ii) llevó a cabo el cruce y liquidación de los Certificados Serie A correspondientes a emisiones subsecuentes realizadas bajo una Llamada de Capital, de conformidad con lo establecido en el presente Prospecto, en el Acta de Emisión, en el contrato de colocación correspondiente y en los términos de las autorizaciones que emita la CNBV para dichos efectos.

Al tratarse de una oferta pública restringida el Intermediario Colocador únicamente colocó los Certificados Serie A entre inversionistas mexicanos institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas tanto en la oferta pública inicial como en el mercado secundario. Por otra parte y de conformidad con la Circular Única el Intermediario Colocador tuvo la obligación de verificar que únicamente participaran en la Emisión Inicial, inversionistas mexicanos institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas. Dichos inversionistas participaron en la oferta pública restringida en igualdad de términos y condiciones.

Debido a la naturaleza restringida de la oferta pública que se describe en el presente Prospecto, el plan de distribución de los Certificados Serie A tuvo como objetivo alcanzar una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de inversionistas institucionales e inversionistas calificados mexicanos dentro del que se encuentran las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, instituciones de mutualistas, de seguros y de fianzas, fondos de pensiones, jubilaciones y primas de antigüedad, instituciones de crédito, casas de bolsa, organizaciones auxiliares del crédito y sociedades de inversión conforme a la Ley Aplicable, asimismo y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles Serie A se podrían colocar entre otros inversionistas, tales como inversionistas calificados para participar en ofertas públicas restringidas, que participan en el mercado mexicano, entre otros.

El Intermediario Colocador tomó las medidas necesarias a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Serie A fueran llevadas a cabo conforme a las regulaciones aplicables, sus políticas de perfil de clientes, metas de inversión, perfil de riesgo y los productos en los cuales sus clientes pudieron invertir.

Cualquier persona que pudo invertir en los Certificados Bursátiles Serie A de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto, tuvo la oportunidad de participar en la colocación de los mismos conforme al proceso que se describe en este Prospecto. Todos los inversionistas que participaron en dicho proceso lo hicieron en igualdad de condiciones.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles Serie A, el Administrador, junto con el Intermediario Colocador, realizaron uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactaron vía telefónica a dichos inversionistas y sostuvieron reuniones separadas con esos inversionistas. Para la asignación de los Certificados Bursátiles Serie A no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de asignación a prorrata ni el de prelación. Los Certificados Bursátiles Serie A se colocaron a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional. Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte del Intermediario Colocador. El Intermediario Colocador no estuvo obligado, en ningún momento, a adquirir los Certificados Bursátiles por cuenta propia.

Para la formación del libro de demanda y colocación de los Certificados Serie A , el Intermediario Colocador utilizó los medios comunes de recepción de órdenes de compra (incluyendo vía telefónica) a través de los cuales los inversionistas potenciales presentaron dichas órdenes de compra. El Intermediario Colocador recibió ofertas desde el 22 de diciembre de 2021 desde las 8:00 a.m. y hasta las 11:59 p.m. y el 23 de diciembre de 2021 hasta que el Intermediario Colocador lo determine, en el entendido que el libro se cerró antes de las 11:00 a.m. del 23 de diciembre de 2021. El Intermediario Colocador informó a los potenciales inversionistas las características generales de los Certificados Serie A mediante un aviso de oferta pública (el cual omitió aquella información que no se conocía en esa fecha) publicado a través del sistema electrónico aplicable que mantiene la Bolsa con dos días de anticipación a la fecha de cierre de libro correspondiente a la emisión de Certificados Bursátiles Serie A. La fecha de cierre de libro fue el 23 de diciembre de 2021.

A más tardar en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, se publicó a través del sistema electrónico de la Bolsa aplicable un aviso con fines informativos que incluyó el monto efectivamente colocado.

El Intermediario Colocador mantiene y podrá continuar manteniendo relaciones de negocios con el Administrador, y con el Fiduciario y sus Afiliadas, a través de la prestación de diversos servicios financieros, de tiempo en tiempo, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibió por los servicios prestados como Intermediario Colocador por la colocación de los Certificados Bursátiles). El Intermediario Colocador considera que no tuvo conflicto de interés alguno con el Administrador, cada una de sus Afiliadas ni con el Fiduciario respecto de los servicios que convino en prestar para la colocación de los Certificados Bursátiles Serie A.

El Intermediario Colocador no tuvo intenciones de colocar Certificados Serie A entre sus partes relacionadas, no obstante, en la medida que cualquier parte relacionada del Intermediario participe en la oferta, ésta hubiere participado en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas.

Hasta donde es del conocimiento del Intermediario Colocador, el Administrador no adquirió Certificados. Los principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración del Fiduciario, del Administrador y "Partes Relacionadas" de los mismos, no suscribieron Certificados Bursátiles Serie A objeto de la presente emisión.

Ni el Intermediario Colocador, ni el Fideicomiso, tuvieron conocimiento de que "Partes Relacionadas" del Fiduciario o del Administrador, o de cualquiera de sus principales accionistas, directivos o miembros del consejo de administración, tuvieran la intención de adquirir más del 5% de la oferta, ya sea individual o en conjunto.

Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte, en su carácter de Intermediario Colocador, ha colocado 112,000 Certificados Serie A que representan el 100% de la Emisión Inicial.

#### 4. Gastos Relacionados con la Emisión Inicial

El total de los Gastos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A es de USD\$443,163.28 (que únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$9,159,631.15 Pesos, utilizando un tipo de cambio indicativo de Refinitiv (antes REUTERS) bajo la clave WMR, de fecha 23 de diciembre de 2021 de las 10:00 a.m. de \$20.66875 Pesos por Dólar). Una vez cubierto el monto de los gastos relacionados con la emisión correspondiente, se estima que los Recursos Netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A que se obtendrán de la Emisión Inicial de los Certificados Bursátiles Serie A ascenderán a USD\$10,756,836.72 (que únicamente para efectos informativos, es el equivalente de \$222,330,368.85 Pesos, utilizando un tipo de cambio indicativo de Refinitiv (antes REUTERS) bajo la clave WMR, de fecha 23 de diciembre de 2021 de las 10:00 a.m. de \$20.66875 Pesos por Dólar).

Los principales gastos estimados en MXN\$ relacionados con la emisión son los siguientes:

Gastos Relacionados con la Oferta <sup>1</sup>	MONTO	IVA	TOTAL
Estudio y Trámite ante CNBV	MXN\$ 24,831.00	N/A	MXN\$ 24,831.00
Derechos de Inscripción en el RNV	MXN\$ 162,043.00	N/A	MXN\$ 162,043.00
Listado en Bolsa	MXN\$ 70,000.00	MXN\$11,200.00	MXN\$ 81,200.00
Honorarios del Asesor Legal.	MXN\$ 3,617,031.25	MXN\$ 578,725.00	MXN\$ 4,195,756.25
Honorarios del Asesor Fiscal	MXN\$ 206,687.50	MXN\$ 33,070.00	MXN\$ 239,757.50
Auditor Externo	MXN\$ 0.00	MXN\$ 0.00	MXN\$ 0.00
Honorarios del Representante Común	MXN\$ 678,516.72	MXN\$ 108,562.68	MXN\$ 787,079.40
Honorarios del Fiduciario	MXN\$ 605,000.00	MXN\$ 96,800.00	MXN\$ 701,800.00
Comisión por Colocación	MXN\$ 2,314,900.00	MXN\$ 370,384.00	MXN\$ 2,685,284.00
Gastos Notariales	MXN\$ 243,000.00	MXN\$ 38,880.00	MXN\$ 281,880.00
<b>Total</b>	<b>MXN\$ 7,922,009.47</b>	<b>MXN\$ 1,237,621.68</b>	<b>MXN\$ 9,159,631.15</b>

- 1) Los Gastos Relacionados con la Oferta son estimados y están sujetos a cambios. Ciertos gastos relacionados con la Emisión Inicial se expresan en Dólares y son pagaderos en Pesos, por lo que el monto final en Pesos dependerá en el tipo de cambio vigente en la fecha de pago correspondiente.

## 5. Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en el artículo 68 de la Circular Única, con las precisiones y aclaraciones que se acordaron en el Contrato de Fideicomiso, y los artículos s aplicables de la LMV y la LGTOC, incluyendo, pero sin limitarse a, aquellas incluidas en los Títulos y en el Contrato de Fideicomiso. Para todo aquello no expresamente previsto en los Títulos, en el Contrato de Fideicomiso, en los demás documentos de los que el Representante Común sea parte, o en la LMV y en la LGTOC, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representará al conjunto de Tenedores y no de manera individual a cada uno de ellos. Las facultades y obligaciones del Representante Común incluirán, sin limitación, las siguientes: (i) suscribir el Título correspondiente a cada Emisión y el Acta de Emisión, así como suscribir las solicitudes a ser presentadas ante la CNBV para llevar a cabo el canje de los Títulos y la actualización de registro en el RNV, como resultado de una Emisión Adicional; (ii) verificar la constitución del Fideicomiso; (iii) verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso; (iv) notificar a los Tenedores, de conformidad con lo establecido en la presente sección, sobre cualquier incumplimiento del Fiduciario o del Administrador con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, según sea el caso; (v) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o los términos del Título y el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, y/o cuando lo considere necesario o conveniente, para obtener confirmaciones de los Tenedores con respecto a la toma de cualquier decisión, o la realización de cualesquier asuntos que deban ser resueltos por una Asamblea de Tenedores, así como ejecutar las resoluciones de dichas asambleas; (vi) llevar a cabo todos los actos que resulten necesarios o convenientes a efecto de cumplir con las resoluciones tomadas en las Asambleas de Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable; (vii) firmar, en representación de los respectivos Tenedores, los documentos y contratos a ser celebrados con el Fiduciario de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como cualesquier modificaciones a los mismos, de conformidad con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, en términos del Contrato de Fideicomiso; (viii) llevar a cabo todas las acciones que resulten necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, en la medida permitida por el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable; (ix) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores, en representación de estos últimos, con respecto del pago de cualquier cantidad pagadera a los Tenedores en relación con sus respectivos Certificados y el Contrato de Fideicomiso, si las hubiera, así como para cualesquiera otros asuntos que se requieran; (x) proporcionar a cualquier Tenedor que lo solicite por escrito, a cuenta de dicho Tenedor, cualesquier reportes que hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario o por el Administrador; (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte; y (xii) en general, llevar a cabo todos los actos y ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones del Representante Común de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable y los sanos usos y prácticas bursátiles.

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

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

Para efectos de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador, y a cualquier otra persona que preste servicios al Fiduciario en relación con

los Certificados o el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente y el Contador del Fideicomiso, la información y documentación razonablemente necesaria para verificar el cumplimiento de sus obligaciones, referida en el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación de su cargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este párrafo. En dicho sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo, el Proveedor de Precios, el Valuador Independiente y el Contador del Fideicomiso y dichos prestadores de servicios, tendrán la obligación de proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información y documentación en los plazos y periodicidad que el Representante Común les requiera razonablemente, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan las Inversiones, Desinversiones, financiamientos y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario tendrá la obligación de requerir a al Auditor Externo, al Proveedor de Precios, al Valuador Independiente y al Contador del Fideicomiso, y a los asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información razonablemente solicitada en los términos del Contrato de Fideicomiso en los plazos antes señalados. El Representante Común asumirá que la información presentada por las partes y/o por los terceros señalados, es exacta y veraz, por lo que podrá confiar en ella para sus funciones de revisión.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas y para los fines señalados en el párrafo anterior una vez al año, en todo caso durante horas hábiles normales, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que se trate de casos excepcionales, en cuyo caso, considerando la urgencia e importancia de los mismos, el Representante Común deberá entregar una notificación por escrito con al menos 2 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva.

En caso que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título, el Acta de Emisión y/o el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, el Representante Común estará obligado a solicitar al Fiduciario, previa notificación por escrito, que haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente dicho incumplimiento, a través de la publicación de un "evento relevante", sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los Certificados así como cualesquier incumplimientos materiales y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, y del Administrador, que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, además, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 Días Hábiles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.

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

En relación con lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores, o la Asamblea de Tenedores podrá solicitar, que se contrate con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a cualquier tercero especialista en la materia de que se trate que razonablemente considere conveniente y/o necesario para que le



auxilie en el cumplimiento de sus obligaciones de verificación referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la Ley Aplicable; en el entendido, que los asesores de dicho tercero deberán estar obligados por las disposiciones de confidencialidad establecidas en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso. En tal caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades aprobadas por la Asamblea de Tenedores para dichos efectos, y por lo tanto el Representante Común podrá confiar en, actuar y/o negarse a actuar con base en el análisis que presente el tercero especialista, según lo determine la Asamblea de Tenedores; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores no aprueba la contratación de terceros especialistas, el Representante Común no podrá llevar a cabo, o solo será responsable de las actividades que le son directamente imputables establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Ley Aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no existen los recursos suficientes para tales efectos en el Patrimonio del Fideicomiso, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio, así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil de la Ciudad de México y en los artículos correlativos en los demás Códigos Civiles de los estados de México y el Código Civil Federal en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC; en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso de llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados los recursos, en su caso, por los Tenedores de los Certificados.

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

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del Personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Valuador Independiente, del Proveedor de Precios, del Contador del Fideicomiso, del Auditor Externo, o de cualquier otro tercero, ni el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones, Desinversiones y demás operaciones, ni el cumplimiento de las obligaciones de las partes con los términos y operaciones de los Vehículos de Inversión, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano corporativo distinto a la Asamblea de Tenedores.

Remoción del Representante Común. El Representante Común podrá ser removido o sustituido en cualquier momento, mediante resolución de la Asamblea de Tenedores que cumpla con los requisitos de quórum establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que dicha remoción sólo surtirá efectos cuando un representante común sustituto haya sido designado por la Asamblea de Tenedores respectiva y el representante común sustituto haya aceptado y tomado posesión de su cargo como Representante Común.

Renuncia del Representante Común. Cualquier institución que actúe como Representante Común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a dicho nombramiento en los casos que se especifican y de

conformidad a las disposiciones del artículo 216 de la LGTOC. El Representante Común, según resulte aplicable, deberá entregar notificación por escrito al Administrador y al Fiduciario de su intención de renuncia con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha de renuncia, y en todo caso dicha renuncia no será efectiva hasta que un representante común sustituto sea nombrado por la Asamblea de Tenedores con el consentimiento del Administrador y el sustituto del Representante Común haya aceptado y tomado posesión de su cargo, lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días naturales señalado.

Terminación de las Obligaciones del Representante Común. Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades que tengan derecho a recibir conforme a los Certificados.

Honorarios del Representante Común. El Representante Común prestará sus servicios y recibirá como contraprestación los honorarios bajo los términos que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "A", así como cualesquiera y todos los costos y gastos razonables debidamente documentados en que incurra o pague el Representante Común en relación con la celebración, administración, cumplimiento y ejecución de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, en el entendido que, dichos pagos se realizarán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Los honorarios del Representante Común serán considerados como Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y, en su defecto, el Fideicomitente, indemnizarán y sacarán en paz y a salvo al Representante Común, sus funcionarios, directivos, empleados, factores, asesores, representantes, apoderados y equipo de trabajo, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, denuncias, responsabilidades, costos, gastos (incluyendo honorarios de abogados), daños, perjuicios, pérdidas, multas y/o sanciones, 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, el desempeño de las funciones del Representante Común o las actividades que realicen, en cada caso, conforme a los términos del contrato de fideicomiso, los demás Documentos de la Emisión de cualquier serie (o subserie) y/o la ley aplicable, o que se relacionen con o deriven de la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, ilegalidad o negligencia por parte del Representante Común, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva que no admita recurso en contrario.

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

	<b>Fideicomitente y Administrador</b> Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V.
	<b>Fiduciario</b> CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
	<b>Representante Común</b> Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
	<b>Intermediario Colocador</b> Casa de Bolsa Banorte, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte
	<b>Asesor Legal del Fideicomitente</b> Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.
	<b>Asesor Fiscal</b> Jáuregui y Del Valle, S.C.

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

La persona encargada de relaciones con inversionistas y analistas por parte del Administrador será Yosef Wiznitzer Eilemberg con dirección en Paseo de las Palmas 1005, Piso 7, Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, México, 11000, teléfono (55) 5980-4872 y correo electrónico [wiznitzery@waltonst.com](mailto:wiznitzery@waltonst.com).

A esta fecha, no existen vehículos paralelos o inversionistas con los cuales el Fideicomiso tenga acuerdos de coinversión que, de ser aplicable, inviertan en los mismos proyectos de inversión que el Fideicomiso, o inversionistas con los cuales el Fideicomiso haya celebrado acuerdos de coinversión. A excepción de los Lineamientos de Inversión y la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, no existen otras políticas o criterios de participación aplicables a las Inversiones realizadas por dichos fondos o vehículos paralelos y no existen limitaciones mínimas o máximos para su participación.

### III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

#### 1. Descripción General

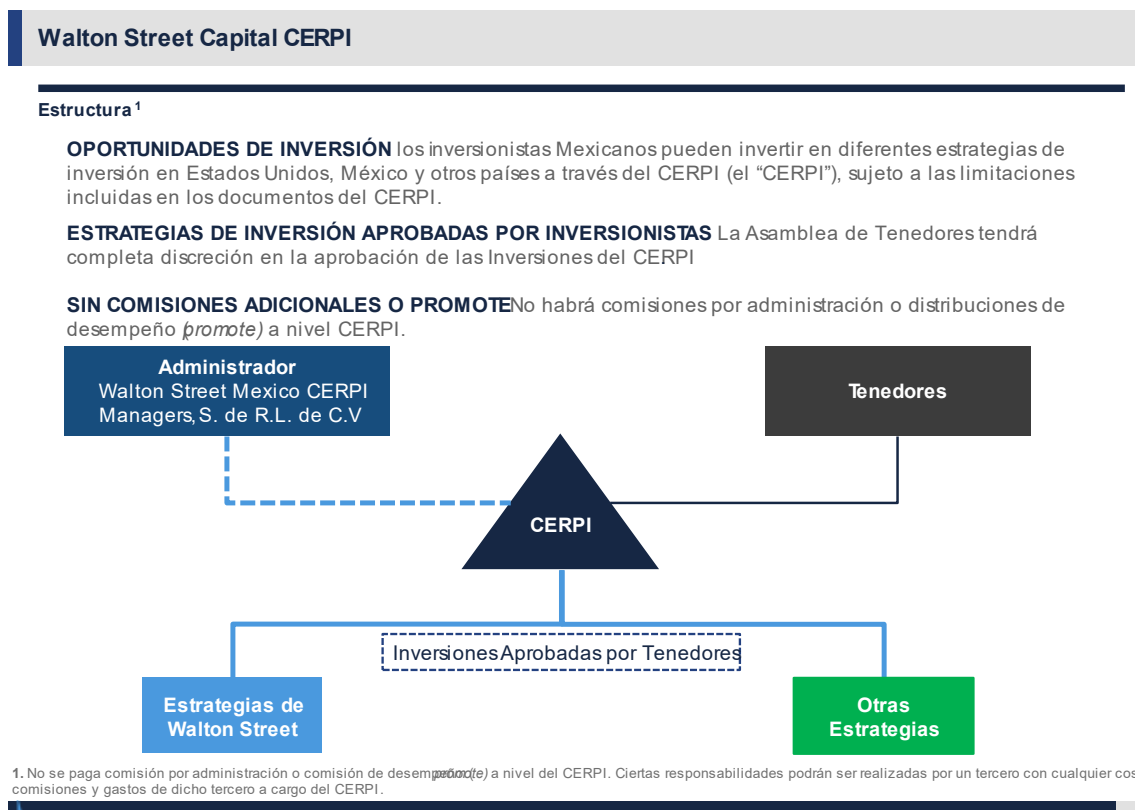
##### 1.1 El Fideicomiso

El propósito de la presente operación es la constitución de un Fideicomiso que emitirá certificados bursátiles fiduciarios de proyectos de inversión a través de una oferta pública restringida en México, y que buscará ofrecer a los inversionistas oportunidades de inversión de capital de largo plazo mediante la ejecución de estrategias de inversión mediante compromisos en e inversiones en Vehículos de Inversión en EE. UU., México y otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en los documentos rectores del Fideicomiso.

El Fideicomiso será administrado externamente por Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., una entidad con domicilio en México.

los fondos e inversiones del Fideicomiso serán definidos por la Asamblea de Tenedores de conformidad con los Lineamientos de Inversión previstos en el Contrato de Fideicomiso.

La siguiente tabla describe la estructura propuesta del Fideicomiso:



Para una descripción a detalle de los términos del Contrato de Fideicomiso, favor de consultar la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso" del presente y el Contrato de Fideicomiso adjunto al presente como Anexo 3.

##### 1.2 Objetivo de Inversión

El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos que deriven de la emisión de cada Serie o Subserie de Certificados y otros fondos del Fideicomiso para llevar a cabo inversiones (las "Inversiones"), realizando compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el

Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Walton y/o Vehículos de Inversión de Terceros. El Fideicomiso deberá realizar inversiones, directa o indirectamente (incluyendo aquellas a través de Vehículos de Inversión), en actividades o proyectos en México en un monto equivalente al menos al 10% del Monto Máximo de cada Serie o Subserie de Certificados (y por lo tanto, al 10% del Monto Máximo de la Emisión), para que la inversión realizada por cada Siefore en el Fideicomiso no compute como parte del límite de dicha Siefore a que se refiere la Disposición Décimo Sexta, fracción I, inciso d) de las “Disposiciones de carácter general que establecen el régimen de inversión al que deberán sujetarse las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro” a esta fecha (la “Inversión Mínima en México”); en el entendido, que dicha Inversión Mínima en México podrá ser realizada por el Fideicomiso en sociedades mexicanas, o mediante la inversión directa o indirecta en actividades o proyectos dentro de México que no sean patrocinados o administrados por Walton; en el entendido, además, que el Administrador no será responsable ni asume obligación alguna con respecto a la obligación del Fideicomiso de satisfacer las Inversiones Mínimas en México.

Para una descripción más detallada de las Inversiones favor de consultar lo descrito en: “*INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Lineamientos de Inversión del Fideicomiso*” del presente Prospecto.

### **1.3 Ausencia de Calificación Crediticia**

Los Certificados no tendrán calificación crediticia relacionada con la calidad crediticia de la emisión, emitida por una agencia calificadora de acuerdo con las disposiciones aplicables.

### **1.4 Periodo de Inversión**

1,825 días naturales, equivalentes a 60 meses, equivalentes a aproximadamente 5 años, comenzando en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, en el entendido que, en caso que cualesquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido prevea un periodo de inversión más largo y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión se extienda por un periodo más largo que el Periodo de Inversión, entonces la Asamblea de Tenedores podrá extender el periodo de inversión para que coincida con el periodo de inversión del vehículo subyacente.

### **1.5 Estrategia de Inversión y Enfoque del Fideicomiso**

El Fideicomiso podrá, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo Inversiones directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión Walton. Salvo que se hubiere aprobado lo contrario por la Asamblea de Tenedores, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Vehículos de Inversión Walton deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas. Para tales efectos, el Fideicomiso podrá realizar Inversiones a través de la adquisición o tenencia de derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales, certificados bursátiles o cualesquier otras formas de participación o valores emitidos por dichos Vehículos de Inversión Walton. Los términos en que el Fideicomiso adquiera una participación directa o indirecta en un Vehículo de Inversión Walton serán determinados por los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión Walton (incluyendo, en su caso, cualquier valor neto de activos u otro precio determinado conforme a los documentos corporativos del Vehículo de Inversión Walton aplicable). Cada Tenedor reconoce y acepta mediante la adquisición de los Certificados, que el Fideicomiso deberá pagar o soportar directa o indirectamente todas las comisiones, compensaciones de incentivos y otras cantidades según sean requeridas conforme a los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Walton en que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente y que los documentos corporativos de dichos Vehículos de Inversión Walton contienen disposiciones relacionadas con cuestiones sobre reembolso y/o retorno de distribuciones, incumplimiento, confidencialidad y demás que pudieran afectar de manera adversa al Fideicomiso y su participación directa o indirecta en los Vehículos de Inversión Walton en caso de que el Fideicomiso incumpliera sus obligaciones directas o indirectas con los Vehículos de Inversión Walton, ya sea porque un Tenedor incumpla con sus obligaciones de fondeo conforme al Contrato de Fideicomiso o por cualquier otra forma de incumplimiento, incluyendo sin limitación, por incumplimiento sus obligaciones conforme a los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Walton. Cada Tenedor reconoce y acepta

que los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Walton serán aplicables respecto de las participaciones directas e indirectas del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión Walton. Cada Tenedor, por virtud de la adquisición de Certificados conforme al Contrato de Fideicomiso, acepta cooperar con el Administrador según lo solicite el mismo, para permitir que el Fideicomiso (o sus subsidiarias directas o indirectas) cumpla con sus obligaciones frente a los Vehículos de Inversión Walton, incluyendo sin limitación, proporcionando información solicitada por cualquier socio general o administrador de un Vehículo de Inversión Walton.

En adición a lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá instruir directamente al Fiduciario (con copia al Administrador) para que realice inversiones en Vehículos de Inversión distintos a los Vehículos de Inversión Walton (cada una, una "Inversión Originada por Terceros") con los compromisos y recursos derivados de dichas Series o Subseries de Certificados, sujeto en cada caso, a los siguientes requisitos:

- (i) Todos y cada uno de los documentos relacionados con dichas Inversiones Originadas por Terceros deberán manifestar expresamente que dicha Inversión Originada por Terceros no fue originada o aprobada por Walton, y que no tiene relación con Walton, o sus respectivas Afiliadas, o con cualquiera de sus respectivos sucesores o cesionarios.
- (ii) Dichos Vehículos de Inversión de Terceros no podrán comprender Vehículos de Inversión Inmobiliarios.
- (iii) Ni el Administrador, ni Walton y ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias tendrán obligación alguna de realizar compromisos de inversión en Inversiones Originadas por Terceros.

Requisitos Adicionales. En adición a las disposiciones anteriores, las Inversiones deberán estar sujetas, en cada caso, a los siguientes requerimientos:

- (i) Todos y cada uno de los gastos y comisiones derivados de o relacionados con dichas Inversiones (incluyendo cualesquier comisiones pagaderas al administrador correspondiente de dichas Inversiones) deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, y el Administrador o sus Afiliadas no serán responsables del pago de dichos gastos y comisiones.

Lo anterior, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores no podrá aprobar Inversiones a Vehículos de Inversión si el promedio ponderado de los porcentajes de comisiones por administración (descritos en los convenios de adhesión y otros documentos de dichos Vehículos de Inversión), calculado conforme al monto comprometido por el Fideicomiso en dichos Vehículos de Inversión, es mayor a 185 puntos base.

- (ii) La Asamblea de Tenedores que apruebe dicha Inversión deberá liberar al Administrador de cualquier responsabilidad derivada de o relacionada con, dicha Inversión, y el Fideicomiso, con el Patrimonio del Fideicomiso, y los Tenedores de dichos Certificados, deberán indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador, a Walton y a sus respectivas Afiliadas o subsidiarias de todas y cualesquier reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, existentes, que pudiera llegar a existir o que pudiera ser incurrida por el Administrador, Walton o por sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, derivadas de, o relacionadas con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, cualquier actividad de reporte que el Administrador lleve a cabo con respecto a dicha Inversión, en la medida en que dichas reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, no fueren resultado de la Negligencia Grave, dolo o mala fe del Administrador, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

- (iii) El Administrador tendrá derecho a realizar llamadas de capital, llevar a cabo reaperturas (sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso) o de cualquier forma hacer uso de o vender el Patrimonio del Fideicomiso asignado a la Serie o Subserie de Certificados correspondiente para pagar la indemnización descrita en el numerales (ii) anterior.
- (iv) Todos los documentos de la operación relacionados con dicha Inversión deberán ser firmados directamente por los delegados fiduciarios o apoderados del Fideicomiso, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, y no deberán ser firmados por el Administrador, en representación del Fiduciario.
- (v) Previo a la aprobación de la Inversión en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso, el Tenedor correspondiente deberá entregar toda la información de conocimiento de cliente (KYC) solicitada por el Administrador. Una vez completado el proceso de conocimiento de cliente (KYC) del Administrador, el Tenedor respectivo podrá aprobar la Inversión e instruir al Fiduciario para celebrar los documentos que se requieran para dicho fin.
- (vi) Todos los documentos de la operación relacionados con dicha Inversión deberán incluir un reconocimiento de todas las partes que celebren dichos documentos de la operación, consistente en reconocer que ni el Administrador, ni Walton, ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias está originando o asumiendo cualquier responsabilidad en relación con dicha Inversión, y deberán incluir una liberación absoluta al Administrador, Walton y sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, de parte de todas las partes que celebren dichos contratos, con respecto a cualesquier reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, existentes, que pudiera llegar a existir o que pudiera ser incurrida por el Administrador, Walton o por sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, derivadas de, o relacionadas con, dicha Inversión, en la medida en que dichas reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, no fueren resultado de la Negligencia Grave, dolo o mala fe del Administrador, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.
- (vii) El Fideicomiso no podrá, salvo a través de un fondo, otro vehículo de inversión o cuenta patrocinada, administrada o asesorada por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, invertir, directa o indirectamente (incluyendo, sin limitación, a través de un fondo mixto), en un fondo, otro vehículo de inversión o cuenta cuyo objetivo principal de inversión sea invertir en deuda inmobiliaria, deuda relacionada con el sector inmobiliario, bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o inversiones o préstamos relacionados con el sector inmobiliario o deuda inmobiliaria, incluyendo la creación o adquisición directa o indirecta de cualquier producto, activo o interés relacionado con el sector inmobiliario, deuda relacionada con el sector inmobiliario o bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o productos similares a la deuda inmobiliaria, o la inversión en los mismos. Los Tenedores reconocen y convienen que el Administrador tiene una reputación comercial establecida y valorada y está sujeto a leyes, reglamentos, disposiciones fiscales, restricciones contractuales y otras restricciones que podrían afectar a los vehículos controlados por el Administrador, incluyendo al Fideicomiso. En consecuencia, el Administrador tendrá el derecho de vetar cualquier propuesta de inversión del Fideicomiso si el Administrador determina a su discreción que el Fideicomiso al consumir dicha inversión podría o sería razonablemente probable que (i) violara o incumpliera cualquier requisito u obligación legal, (i) violar o incumplir cualquier requisito u obligación legal, regulatoria o contractual del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas u otras partes relacionadas y/o (ii) causar cualquier consecuencia adversa o imponer cualquier carga adicional al Administrador o a cualquiera de sus Afiliadas u otras partes relacionadas (incluyendo, sin limitación, cualquier consecuencia o carga legal, fiscal o regulatoria a dicha parte, cualquier efecto sobre la capacidad de dicha parte para levantar capital y/o cualquier daño a la reputación o atraer atención negativa a dicha parte).

Para una descripción más detallada de las Inversiones, favor de referirse lo descrito en la sección “*INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Lineamientos de Inversión*” del presente Prospecto.

### **1.6 Periodo de Inversión**

El objetivo del Fideicomiso es realizar Inversiones durante el Periodo de Inversión, el cual tendrá una duración de 5 años, comenzando en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, en el entendido que, en caso que cualesquier Vehículo de Inversión en el que el Fideicomiso haya invertido prevea un periodo de inversión más largo y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión se extienda por un periodo más largo que el Periodo de Inversión, entonces la Asamblea de Tenedores podrá extender el periodo de inversión para que coincida con el periodo de inversión del vehículo subyacente.

Para información del Periodo de Inversión, favor de referirse a la sección “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – Plan de Negocios; Calendario de Inversión y Desinversión*” del presente Prospecto.

### **1.7 Comisión y Gastos de Administración**

El Fideicomiso no pagará comisión por administración al Administrador en relación con el Fideicomiso.

Sin embargo, de conformidad con los términos del Contrato de Administración, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, y salvo que el Administrador sea removido, el Administrador tendrá derecho a instruir por escrito al Fiduciario para que reembolse al Administrador ( o a un tercero subcontratista) por cualesquiera honorarios, costos y gastos en los que incurra en relación con el cumplimiento de obligaciones legales, contables, regulatorias y fiscales previstas en leyes o disposiciones federales, estatales, municipales o de cualquier naturaleza relacionadas con las actividades del Fideicomiso concernientes a Inversiones (incluyendo gastos relacionados con la inclusión de la información de dichas Inversiones a los reportes regulatorios del Fideicomiso)(los “Gastos de Administración”). El Fideicomiso deberá reembolsar al Administrador (o al tercero subcontratista correspondiente) al costo por dichos Gastos de Administración, más el IVA que resulte aplicable, incluyendo, sin limitación, costos de empleo y gastos operativos de dichas partes relacionadas o Afiliadas del Administrador, según resulte aplicable, para ser justo y razonable con el Fideicomiso.

### **1.8 Gastos de Emisión Inicial**

Para una descripción más detallada de los Gastos de Emisión Inicial favor de referir a la sección “*II. LA OFERTA – 4. Gastos de Emisión Relacionados*” del presente Prospecto.

### **1.9 Reserva para Gastos**

Para una descripción más detallada de la Reserva para Gastos favor de referir la sección “*II. LA OFERTA – 2. Uso de los Recursos*” del presente Prospecto y al Contrato de Fideicomiso, mismo que se adjunta al presente como Anexo 3.

### **1.10 Distribuciones**

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación y no ha realizado ninguna Distribución conforme al Contrato de Fideicomiso.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el Administrador (o el tercero designado para dichos efectos), bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, deberá instruir al Fiduciario para que distribuya el Flujo de Efectivo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie particular, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Para una descripción detallada en relación con las disposiciones de Distribuciones del Fideicomiso, favor de ver la sección “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*” de este Prospecto.



### 1.11 Cuentas del Fideicomiso

Las Cuentas del Fideicomiso consistirán en: (i) en relación con los Certificados Serie A, de la Cuenta General, la Cuenta de Llamadas de Capital, la Cuenta de Reinversiones y la Cuenta de Distribuciones, (ii) en relación con las Series Subsecuentes o con las Subseries Subsecuentes de Certificados, de la Cuenta de Aportaciones, la Cuenta de Reinversiones de Series o Subseries Subsecuentes, la Cuenta de Distribuciones de Series o Subseries Subsecuentes; y (iii) en relación con todas las Series de Certificados, de la Cuenta de Reserva para Gastos y la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría y cualquier otra cuenta y/o subcuenta abierta por el Fiduciario en nombre del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso, del cual el Fiduciario tendrá la propiedad exclusiva, control y derecho a disponer.

Para una descripción detallada de las Cuentas del Fideicomiso favor de referir a la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso” de este Prospecto.

### 1.12 Administración del Fideicomiso

El Fideicomiso será regido por la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico.

#### *Asamblea de Tenedores*

Los intereses de los Tenedores serán representados a través de la Asamblea de Tenedores. Cada Asamblea de Tenedores representa la totalidad de los Tenedores, y será regida de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y las disposiciones contenidas en la LGTOC y la LMV.

Los Tenedores se reunirán en una Asamblea de Tenedores cuando sea convocada por el Representante Común. La Asamblea de Tenedores tendrá lugar en el domicilio social del Representante Común, y tendrán las facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información relacionada con la Asamblea de Tenedores, favor de ver la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”.

#### *Comité Técnico*

El Comité Técnico estará compuesto por un máximo de 21 miembros, de los cuales al menos la mayoría serán Miembros Independientes.

Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico por cada 25% de tenencia. Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, tendrán también el derecho a designar uno o más miembros suplentes quienes tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico en ausencia de dicho miembro; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro se ausente.

El Comité Técnico tendrá las siguientes funciones:

- (i) supervisar el cumplimiento de las disposiciones de los Documentos de la Emisión;
- (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores modificaciones a los Documentos de la Emisión;
- (iii) revisar el desempeño del Administrador en términos del Contrato de Administración;
- (iv) revisar el reporte trimestral proporcionado por el Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, según sea el caso;

- (v) solicitar información y documentación al Administrador que sea necesaria para que el Comité Técnico desempeñe sus funciones, dentro de los plazos y en la forma que dicho Comité Técnico lo determine, sujeto a las obligaciones de confidencialidad del Contrato de Fideicomiso;
- (vi) la mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar (A) al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores y que se incluyan en el orden del día los puntos que consideren apropiados, y (B) al Fiduciario que publique eventos relevantes y otra información que estimen que debe hacerse pública de conformidad con la Circular Única, la LMV y cualquier otra Ley Aplicable;
- (vii) discutir y, en su caso, aprobar por la mayoría de los Miembros Independientes un plan correctivo en caso de que el Fideicomiso incumpla las restricciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso;
- (viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo;
- (ix) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Asesores Independientes, cuando el Comité Técnico instruya al Fiduciario la contratación de los mismos; y
- (x) discutir, y en su caso, aprobar cualquier otro asunto sometido a consideración del Comité Técnico por el Administrador o por cualquier otra Persona facultada para realizarlo en términos del Contrato de Fideicomiso.

En virtud de lo anterior, el Comité Técnico tendrá las facultades establecidas en el artículo 7, fracción IX, inciso (a), numeral 4 de la Circular Única, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Dichas facultades, junto con las facultades descritas en los incisos (i) a (x) anteriores, no podrán ser delegadas.

Para mayor información relacionada con el Comité Técnico, favor de ver la sección “III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso”.

## 2. Patrimonio del Fideicomiso

### 2.1 Descripción de los Activos del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos: (a) la Aportación Inicial; (b) el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Monto de la Emisión Inicial de cualquier Serie o Subserie Subsecuente, cualesquier montos que resulten de las Emisiones Adicionales de cada Serie o Subserie de Certificados, cualesquier montos que resulten de Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, participaciones sociales (*limited partner interests*), participaciones de capital o cualquier otra participación o derecho en relación con, o derivado de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directa o indirectamente, a través de cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos; (d) todos y cada uno de los derechos de crédito derivados de, o relacionados con, cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario; (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como consecuencia de las Inversiones, o derivado de una Desinversión de las mismas; (f) las Inversiones Permitidas, y cualquier cantidad que derive de las mismas; (g) los Compromisos Restantes de los Tenedores; (h) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con la Sección 13.2 del Contrato de Fideicomiso; (i) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; y (j) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de indemnizaciones, multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

A esta fecha no es posible conocer los bienes, derechos o valores específicos relacionados con las Inversiones del Fideicomiso, tales como grado de concentración antigüedad y ubicación, toda vez que los mismos podrán variar de fondo en fondo dependiendo de las características de dichos Vehículos de Inversión. No obstante lo anterior, los mismos se describirán en los documentos de cada Vehículo de Inversión que se contemple como una posible oportunidad de inversión del Fideicomiso y la cual deberá ser, forzosamente, aprobada por los Tenedores.

Adicionalmente, se manifiesta que, al tratarse el Fideicomiso de un fondo de fondos, en el cual las Inversiones a esta fecha no se encuentran definidas, no existen a la fecha modelos de los contratos de inversión, adquisición o desinversión que en su caso celebre el Fideicomiso, por lo cual no es posible determinar las características que incluirán estos documentos. No obstante lo anterior, todas y cada una de las Inversiones, incluyendo los documentos organizaciones de las mismas, serán aprobadas por la Asamblea de Tenedores.

### 2.2 Evolución de los Activos del Fideicomiso

#### 2.2.1 Lineamientos de Inversión del Fideicomiso

Lineamientos de Inversión aplicables a los Vehículos de Inversión Walton

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU. y México y en otros países, a través de los Vehículos de Inversión Walton. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión Walton; <u>en el entendido</u> , que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, según corresponda.
----------------------	--

Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera general, asumiendo compromisos e invirtiendo en Vehículos de Inversión Walton, sujeto a ciertos requerimientos.	
Estrategias de inversión:	El Fideicomiso podrá realizar inversiones directa o indirectamente en Vehículos de Inversión Walton, basado, entre otras, en las siguientes estrategias y demás estrategias según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores:  <i>Estrategia de Valor agregado / oportunista:</i>  <i>Estrategia "Core-Plus"</i>  <i>Estrategia de Deuda</i>	
Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países en los que los Vehículos de Inversión Walton puedan invertir.	
Socio General:	Walton, o una afiliada de Walton, tendrán el carácter de socio general (cada uno, un " <u>Socio General Walton</u> ") para el Vehículo de Inversión Walton correspondiente, sujeto a los derechos de los inversionistas de dicho Vehículo de Inversión Walton para remover y reemplazar al Socio General Walton.	
Diversificación:	<i>Estrategia de Valor agregado / oportunista:</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia "Core-Plus"</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia de Deuda</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión

Lineamientos de Inversión aplicable a los Vehículos de Inversión de Terceros

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU., México y en otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, a través de los Vehículos de Inversión de Terceros. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros relacionados con infraestructura, capital, fondo de fondos, capital de riesgos, secundarios y demás estrategias según lo determine y apruebe la Asamblea de Tenedores; <u>en el entendido</u> , que dichas inversiones deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las <u>Secciones 6.1(b) y 6.1 (c)</u> del Contrato de Fideicomiso; <u>en el entendido, además</u> , que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión.
Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera general, asumiendo compromisos e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros.

Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.	
Socio General:	Cualquier entidad, distinta a Walton o sus afiliadas, podrá actuar como socio general o como otra entidad administradora para el Vehículo de Inversión de Terceros.	
Diversificación:	<i>Estrategia de Valor agregado / oportunista:</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia "Core-Plus"</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia de Deuda</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión

#### *Información disponible para los Tenedores*

La información y documentos relacionados con cualquier Inversión en un Vehículo de Inversión llevado a cabo por el Fideicomiso, estarán disponibles de manera gratuita, en las oficinas del Representante Común, previa solicitud por escrito de los Tenedores. Dicha información podrá incluir, entre otras cosas, el prospecto o documento de revelación similar relacionado con dicho Vehículo de Inversión, contrato de fideicomiso o algún contrato similar, ejemplos numéricos del pago de las comisiones y distribuciones al momento de realizarse los compromisos vinculantes a dicho Vehículo de Inversión, así como otra información relevante con dicha transacción.

### **2.2.2 Política de Operaciones con Partes Relacionadas**

El Fideicomiso podrá, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo Inversiones directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión Walton. Salvo que se hubiere aprobado lo contrario por la Asamblea de Tenedores, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Vehículos de Inversión Walton deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas. El Administrador será liberado de cualquier responsabilidad, incluyendo hacia el Fideicomiso y los Tenedores, que resulte de cualquier operación celebrada entre el Fideicomiso y el Administrador o cualquier Afiliada, cuando dicha operación se encuentre prevista en la Política de Operaciones con Partes Relacionadas y que hubiere sido aprobada por la Asamblea de Tenedores. Para evitar cualquier duda, el Fideicomiso, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores tendrá derecho a celebrar operaciones con Vehículos de Inversión Walton, en la medida que cumplan con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, en la Política de Operaciones con Partes Relacionadas). Para mayor información en relación con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, favor de consultar la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 11. Política de Operaciones con Personas Relacionadas" del este Prospecto.

### **2.3. Contratos y Acuerdos**

#### **2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso**

##### **Resumen del Contrato de Fideicomiso**

Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/3791, de fecha 8 de noviembre de 2021 (según el mismo fue modificado y reexpresado mediante la celebración de cierto Primer Convenio Modificatorio y de Reexpresión, de fecha 17 de diciembre de 2021), celebrado entre Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y administrador, el Fiduciario y el Representante Común.

### **Constitución del Fideicomiso; Nombramiento del Fiduciario.**

El Fideicomitente, transfirió la Aportación Inicial para la constitución del Fideicomiso, y el Fideicomitente, nombró a CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso para los Fines del Fideicomiso de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso y en la Ley Aplicable.

### **Patrimonio del Fideicomiso.**

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

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Monto de la Emisión Inicial de cualquier Serie o Subserie Subsecuente, cualesquier montos que resulten de las Emisiones Adicionales de cada Serie o Subserie de Certificados, cualesquier montos que resulten de Llamadas de Capital y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (c) cualesquier derechos fideicomisarios, acciones, participaciones sociales (*limited partner interests*), participaciones de capital o cualquier otra participación o derecho en relación con, o derivado de cualquier Inversión realizada por el Fiduciario, directa o indirectamente, a través de cualquier Vehículo de Inversión, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, así como los frutos y rendimientos derivados de los mismos;
- (d) todos y cada uno de los derechos de crédito derivados de, o relacionados con, cualquier crédito o financiamiento otorgado por el Fiduciario;
- (e) cualesquiera recursos y demás activos, bienes o derechos que reciba el Fiduciario como consecuencia de las Inversiones, o derivado de una Desinversión de las mismas;
- (f) las Inversiones Permitidas, y cualquier cantidad que derive de las mismas;
- (g) los Compromisos Restantes de los Tenedores;
- (h) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con la Sección 13.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (i) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al, y/o adquiridos por el Fiduciario, así como las obligaciones que asuma para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en, el Contrato de Fideicomiso; y
- (j) todos y cada uno de los montos en efectivo y cualesquiera frutos, productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores, incluyendo los derechos derivados de, o relacionados con, la inversión u operación del Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, el cobro de indemnizaciones, multas y penalidades por incumplimiento de contratos y otros derechos similares.

### **Fines del Fideicomiso.**

Los fines del Contrato de Fideicomiso (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Sección 2.4 del Contrato de Fideicomiso y cualesquier otro Documentos de la Emisión, incluyendo (i) llevar a cabo la Emisión Inicial y la oferta pública restringida de los Certificados Serie A, y la Emisión Inicial de Certificados de Series o Subserie Subsecuentes, así como llevar a cabo Emisiones Adicionales producto de cualquier Llamada de Capital requerida de cualquier Serie o Subserie, el registro de dichos Certificados en el RNV y su respectivo listado en la Bolsa, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (ii) realizar Inversiones; (iii) distribuir y administrar el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (iv) realizar Distribuciones de conformidad con lo establecido en la Sección 12.1 del Contrato de

Fideicomiso; y (v) realizar cualquier actividad que la Persona que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otro Documento de la Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario (incluyendo, sin limitación, el Representante Común, el Administrador, la Asamblea de Tenedores, y aquellas Personas a las cuales se les hayan delegado o cedido dichas facultades del Administrador de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración), en cada caso, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, que dicha Persona considere que sean necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a las actividades descritas en el Contrato de Fideicomiso. En relación con lo anterior, el Fiduciario deberá, en cada caso, de conformidad con la Ley Aplicable:

- (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;
- (b) abrir, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo previsto en Contrato de Fideicomiso y aplicar y disponer de todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (c) de conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fideicomitente, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso y de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para registrar los Certificados de cualquier Serie o Subserie en el RNV, llevar a cabo la Emisión Inicial y oferta pública restringida de los Certificados Serie A (incluyendo la celebración de cualquier contrato de colocación con el intermediario colocador), realizar la Emisión Inicial de Certificados de cualesquier Series o Subserie Subsecuentes (previa instrucción de la Asamblea de Tenedores) y llevar a cabo Emisiones Adicionales de Certificados de cualesquier Serie o Subserie de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que en relación con la oferta pública y Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Fideicomitente no requerirá aprobación alguna para instruir al Fiduciario a llevar a cabo dicha oferta pública y dicha emisión;
- (d) de conformidad con las instrucciones del Administrador, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar y entregar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para listar los Certificados en la Bolsa;
- (e) de conformidad con las instrucciones del Administrador, Comité Técnico o Asamblea de Tenedores, según sea el caso, y de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información, llevar a cabo aquellos actos y gestiones, y celebrar todos aquellos documentos, solicitudes, información y notificaciones necesarias o convenientes para mantener y/o actualizar el registro y/o, en su caso, solicitar la toma de nota del/de los registro(s) correspondiente(s) en relación con la suscripción y pago de los Certificados en el RNV y el listado de los Certificados en la Bolsa;
- (f) mantener y conservar la propiedad y titularidad del Patrimonio del Fideicomiso en beneficio de cada Serie o Subserie de Certificados conforme a los términos y sujeto a las condiciones del Contrato de Fideicomiso;
- (g) celebrar, firmar, depositar en Indeval y, en caso de ser necesario, sustituir cada Título en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso;
- (h) realizar Inversiones de conformidad con lo establecido en la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso, y cumplir todas y cada una de las obligaciones previstas en los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión en los cuales invierta el Fideicomiso, incluyendo el fondeo, de cualesquier llamadas de capital o avisos de fondeo emitidos por dichos Vehículos de Inversión en relación con el pago de inversiones, gastos, comisiones por administración y cualesquier otros fines previstos en dichos documentos;
- (i) llevar a cabo Llamadas de Capital de conformidad con la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso, y llevar a cabo las Emisiones, incluyendo, sin limitación, las Emisiones Adicionales correspondientes a dichas Llamadas de Capital;

- (j) mantener, con el apoyo del Administrador, un registro del Monto de la Emisión Inicial de cada Serie o Subserie de Certificados y cualesquier otros montos recibidos en cada Llamada de Capital de cualquier Serie o Subserie de Certificados en particular, identificando los montos aportados por cada Tenedor; en el entendido, que, en ningún caso, el monto total agregado de las Emisiones de Certificados Serie A y de la Emisión de Certificados de Series o Subseries Subsecuentes, tomados en conjunto, pueden exceder el Monto Máximo de la Emisión;
- (k) llevar a cabo la desinversión y liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula XVII del Contrato de Fideicomiso;
- (l) bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo la reapertura o aumento del Monto Máximo de la Emisión, del Monto Máximo de la Serie, y/o del Monto Máximo de la Subserie, en cada caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (m) contratar y, en su caso, sustituir al Auditor Externo, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (n) contratar y, en su caso, sustituir al Valuador Independiente y al Proveedor de Precios de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (o) pagar, únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance, cualquier obligación del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en los demás Documentos de la Emisión, incluyendo de forma enunciativa mas no limitativa, la obligación de hacer Distribuciones a los Tenedores conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, así como utilizar dichos recursos para realizar Pagos del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo para realizar reembolsos de Gastos del Fideicomiso al Administrador o cualquiera de sus Afiliadas;
- (p) preparar y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, así como toda la información que sea requerida de conformidad con cualesquier otros contratos de los que el Fiduciario sea parte;
- (q) contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso, según le sea instruido por el Representante Común por escrito, de conformidad con lo previsto en la Sección 4.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (r) preparar y proporcionar cualesquier otros reportes requeridos por, o solicitudes ante cualquier Autoridad Gubernamental;
- (s) de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las instrucciones del Administrador, abrir y mantener una o más cuentas bancarias denominadas en Pesos o Dólares, a nombre del Fideicomiso, según se requiera;
- (t) celebrar las operaciones cambiarias necesarias a fin de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o a Dólares, según sea necesario para cumplir con los Fines del Fideicomiso y para administrar las Inversiones del Fideicomiso, en cada caso, al tipo de cambio ofrecido en términos de mercado por casas de cambio o instituciones financieras autorizadas de reconocido prestigio, en la fecha de las operaciones cambiarias respectivas;
- (u) a más tardar 3 Días Hábiles después de la fecha en la que el Contador del Fideicomiso haya comenzado a prestar servicios al Fideicomiso, otorgar en favor del Contador del Fideicomiso y de los individuos designados por el Contador del Fideicomiso, para ser ejercido conjunta o separadamente, un poder general para actos de administración, de conformidad con lo establecido en el segundo y cuarto párrafos del artículo 2554 del Código Civil Federal y de su artículo correlativo en los Códigos Civiles de todas y cada una de las Entidades Federativas de México, incluyendo la Ciudad de México, limitado única y exclusivamente para los efectos de llevar a cabo y presentar todo tipo de trámites, gestiones, solicitudes de reembolso 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 RFC del Fideicomiso, y la tramitación y obtención de la Firma Electrónica Avanzada (e.Firma)) ante el Servicio de Administración Tributaria de la SHCP, así como revocar los poderes otorgados cuando sea instruido para tales efectos;

(v) celebrar el Contrato de Administración con el Administrador, y otorgar y revocar los poderes que se establecen en dicho contrato;

(w) otorgar y revocar los poderes que se requieran conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo sin limitación, para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas que le instruya el Administrador y/o el Representante Común, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración, en el entendido, que el Administrador podrá solicitar la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores para realizar dicha instrucción;

(x) según sea el caso, celebrar un contrato de administración sustituto con un administrador sustituto, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso;

(y) incurrir en deuda y otorgar garantías o constituir gravámenes de conformidad con lo establecido en la Cláusula VIII del Contrato de Fideicomiso;

(z) llevar a cabo las Distribuciones de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula XII del Contrato de Fideicomiso;

(aa) contratar y, en su caso, sustituir al Contador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(bb) celebrar operaciones con partes relacionadas de conformidad con los términos establecidos en la Sección 9.1 del Contrato de Fideicomiso y según lo permitido o aprobado conforme al resto del Contrato de Fideicomiso;

(cc) en la fecha de liquidación relacionada con la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, o tan pronto como sea posible, pagar los Gastos de Emisión de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;

(dd) llevar a cabo cualquier acto necesario para inscribir el Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, incluyendo la contratación de un fedatario público que lleve a cabo la inscripción, cuyos honorarios deberán ser cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y mantener vigente dicha inscripción durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso;

(ee) contratar y, en su caso, sustituir a los Asesores Independientes previa instrucción del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(ff) llevar a cabo todos los actos que se consideren necesarios para verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, incluyendo información respecto de los reportes y los cálculos de Distribución;

(gg) bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores obtener directamente una o más Líneas de Suscripción, y celebrar Convenios de Líneas de Suscripción en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso;

(hh) cumplir con todas y cada una de las obligaciones previstas en los Convenios de Líneas de Suscripción que se celebren, incluyendo sin limitación, la obligación de realizar Llamadas de Capital con el único fin de proporcionar al Fiduciario los fondos suficientes para realizar los pagos al acreedor correspondiente respecto de una Línea de Suscripción;

(ii) llevar a cabo todos los actos necesarios para revisar, a través de la información y documentación que se le hubiere proporcionado por los responsables a cargo o por las Personas obligadas para tales efectos, la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;

(jj) cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE que le sean aplicables; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general de emisoras serán realizadas por el Comité Técnico y por el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, según resulte aplicable), de conformidad con lo previsto en la CUAE;

(kk) contratar y, en su caso, sustituir al Oficial de Cumplimiento previa instrucción de la Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso;

(ll) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso y con cualquier disposición de los Documentos de la Emisión, en cada caso, previa instrucción del Administrador, el Comité Técnico, o la Asamblea de Tenedores, o por cualquier otra Persona que, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, la Ley Aplicable, o cualquier otro Documento de la Emisión tenga derecho a instruir al Fiduciario.

(mm) llevar a cabo la distribución del Patrimonio del Fideicomiso y la terminación del Contrato de Fideicomiso en los términos aquí establecidos.

### **Emisión de Certificados Serie A.**

De conformidad con los artículos 62, 63, 64 y 68 de la LMV, y el artículo 7 fracción IX de la Circular Única, y de conformidad con los términos y condiciones del Acta de Emisión, del Contrato de Fideicomiso y el Título, el Fiduciario deberá llevar a cabo la Emisión Inicial de Certificados Serie A, así como cualesquier otras Emisiones Adicionales de dichos Certificados Serie A de conformidad con lo siguiente:

#### ***Emisión Inicial de Certificados Serie A.***

El Fiduciario realizará la oferta pública restringida de Certificados Serie A en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A por un monto que en ningún caso podrá ser menor al 20% del Monto Máximo de la Serie de los Certificados Serie A, y los Tenedores se obligan a realizar dicha aportación mínima inicial mediante la adquisición de Certificados Serie A, en el entendido, que el Fideicomitente deberá instruir al Fiduciario (instrucción que deberá incluir como mínimo, el número de Certificados a ser emitidos en la Emisión Inicial, el Momento Máximo de la Serie A, así como el Monto de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A) a llevar a cabo la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, así como todos aquellos actos necesarios o incidentales a la misma; incluyendo, sin limitación, la oferta pública restringida de los mismos.

#### ***Emisiones Adicionales.***

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

### **Títulos de los Certificados Serie A.**

Los Certificados Serie A emitidos por el Fiduciario estarán documentados en un solo título global que ampare todos los Certificados Serie A en circulación emitidos a la fecha correspondiente el cual estará regido conforme a las leyes de México. El Título emitido por el Fiduciario deberá ser depositado en Indeval y cumplir con todos los requisitos legales de conformidad con la LMV, la Circular Única y cualquier otra Ley Aplicable. El Título que documente los Certificados Serie A que se emitan en la Emisión Inicial de los Certificados Serie A deberá ser depositado por el Fiduciario en Indeval en o antes de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A; en el entendido, que en relación con cualquier Emisión Adicional de Certificados Serie A, el Título anterior será canjeado por un nuevo Título que documente todos los Certificados Serie A en circulación a la fecha correspondiente (incluyendo los emitidos conforme a dicha Emisión Adicional) a más tardar en la fecha en que se lleve a cabo dicha Emisión Adicional. Lo anterior, no deberá entenderse como una limitación para realizar

cualesquier otras modificaciones al Título y a los Documentos de la Emisión, en la medida que se hayan obtenido las autorizaciones corporativas correspondientes, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

#### **Emisión de Certificados de Series o Subseries Subsecuentes.**

El Administrador, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, podrá instruir al Fiduciario a realizar Emisiones de Series o Subseries de Certificados que sean subsecuentes a los Certificados Serie A así como, en su caso, llevar a cabo su registro en el RNV y su listado respectivo en la Bolsa (cada una, una “Serie Subsecuente” o “Subserie Subsecuente”, según sea el caso), de conformidad con los artículos 62, 63, 64 y 68 y demás artículos aplicables de la LMV, el Artículo 7, fracción IX de la Circular Única y de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso y del Título correspondiente, en el entendido, que en ningún caso el monto total agregado de todas las Emisiones de todas las Series o Subseries de Certificados (incluyendo cualquier Compromiso Restante de los Tenedores), consideradas en conjunto, podrán exceder el Monto Máximo de la Emisión, en el entendido, que todas las Series y Subseries Subsecuentes de Certificados estarán sujetas al mecanismo de Llamadas de Capital previsto en la Sección 7.1(a) del Contrato de Fideicomiso.

Registro en el RNV. Bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común deberán llevar a cabo todos los actos necesarios para obtener la actualización de la inscripción de los Certificados correspondientes a cada Serie o Subserie de Certificados en el RNV de conformidad con el artículo 75 de la LMV, el artículo 14 de la Circular Única y demás artículos aplicables, en el entendido, que para dichos efectos, el Fiduciario deberá presentar una solicitud de actualización del registro de los Certificados vigentes en el RNV, ante la CNBV y presentar la solicitud de listado correspondiente ante la Bolsa, así como preparar toda la información y documentación requerida de conformidad con la Ley Aplicable.

Derecho de Preferencia. Los Tenedores de los Certificados Serie A deberán tener un derecho de preferencia para suscribir los Certificados de la Serie o Subserie correspondiente de conformidad con el siguiente proceso:

- (i) La Asamblea de Tenedores deberá determinar las fechas y términos de cada emisión de cada Serie o Subserie de Certificados y deberá instruir al Administrador y al Fiduciario, para que en la medida que a cada uno de ellos les corresponda, lleven a cabo todos los actos necesarios para llevar a cabo dicha Emisión.
- (ii) Los Tenedores de Certificados Serie A deberán tener un derecho de preferencia para suscribir los Certificados de la Serie o Subserie de Certificados correspondiente a pro rata conforme a su porcentaje de tenencia de Certificados Serie A.
- (iii) Bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, el Administrador deberá instruir por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común), a publicar un aviso relacionado con la Emisión de la Serie o Subserie Subsecuente correspondiente través de Emisnet o DIV, según sea el caso, y en STIV-2, debiendo notificar al Indeval (en la forma establecida por Indeval), por lo menos 6 Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de la Serie o Subserie correspondiente (cada aviso, una “Notificación de Emisión de Serie o Subserie Subsecuente”). Dicha Notificación de Emisión de Serie o Subserie Subsecuente deberá incluir:
  1. La clave de pizarra de la Serie o Subserie correspondiente;
  2. el Monto Máximo de la Serie o Subserie de Certificados a ser emitida; en el entendido, que deberá señalarse únicamente para efectos informativos el monto equivalente en Pesos, el tipo de cambio a ser utilizado, así como el día y la fuente de consulta del tipo de cambio correspondiente;
  3. el Monto de la Emisión Inicial de la Serie o Subserie correspondiente;
  4. el precio por Certificado de la Serie o Subserie correspondiente, el cual deberá ser USD\$100.00 (cien Dólares 00/100); en el entendido, que deberá señalarse únicamente para

efectos informativos, el monto equivalente en Pesos, el tipo de cambio a ser utilizado, así como el día y la fuente de consulta del tipo de cambio correspondiente;

5. el número de Certificados de dicha Serie o Subserie a ser emitidos en la Emisión Inicial correspondiente, que deberá ser igual al Monto de la Emisión Inicial de dicha Serie o Subserie Subsecuente, dividido entre el precio descrito en la subsección (4) anterior;
6. el Periodo de Inversión de la Serie o Subserie correspondiente;
7. el Límite de Suscripción para la Serie o Subserie correspondiente, así como la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho y la Fecha de Asignación correspondiente;
8. la fecha en que los Certificados de dicha Serie o Subserie deberán ser pagados (la "Fecha de Pago de la Serie o Subserie"); y
9. un resumen del uso anticipado que tendrán los recursos que se obtengan con la emisión de dicha Serie o Subserie Subsecuente de Certificados, mismo que, en todo momento, deberá cumplir con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Administrador podrá poner a disposición de los Tenedores, previa solicitud de los mismos, a través del Representante Común una descripción más detallada de dicho uso de los recursos.

Lo anterior, en el entendido que el Fiduciario con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, deberá mantener un registro de los Certificados de la Serie o Subserie de que se trate como resultado de cualquier Emisión Inicial, así como los Compromisos Restantes de los Tenedores correspondientes a cada Serie o Subserie, y mantener dicho registro a disposición del Fiduciario y del Representante Común, para el cumplimiento de sus funciones.

- (iv) Los Tenedores de Certificados Serie A tendrán derecho a adquirir Certificados de las Series o Subseries Subsecuentes en la Fecha de Pago de la Serie o Subserie correspondiente, en proporción a su participación respectiva de Certificados Serie A (*vis-a-vis* del total de los Certificados Serie A en circulación) en el Límite de Suscripción correspondiente; en el entendido, que dichos Tenedores de Certificados Serie A podrán adquirir Certificados adicionales de las Series o Subseries Subsecuentes correspondientes de conformidad con el proceso de asignación establecido en el numeral (vi) siguiente. Para dichos efectos, a fin de ejercer sus respectivos derechos de adquisición de Certificados en una Emisión Inicial de Serie o Subserie Subsecuente, cada Tenedor de Certificados Serie A deberá entregar al Fiduciario y al Administrador (con copia para el Representante Común), las constancias de depósito que expida el Indeval, así como el listado de titulares expedido por su intermediario financiero correspondiente, que evidencie la titularidad de los Certificados Serie A en el Límite de Suscripción correspondiente; en el entendido, además, que las Siefores (o, en su caso, fondos de inversión especializados en fondos para el retiro ("Fiefores")) pertenecientes a la misma administradora de fondos para el retiro de otra Siefore o Fiefore que sea Tenedor de Certificados Serie A (cada uno, un "Inversionista Participante"), tendrá derecho a adquirir Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente correspondiente en términos del procedimiento de asignación descrito en el inciso (vi) siguiente.
- (v) A más tardar en la fecha que sea 3 Días Hábiles antes de la Fecha de Pago de Certificados de la Serie o Subserie correspondiente (la "Fecha Límite de Suscripción de Serie o Subserie Subsecuente"), cualquier Tenedor de Certificados Serie A y, en la medida aplicable, cualquier Inversionista Participante, tendrá derecho a presentar una notificación irrevocable por escrito al Fiduciario y al Administrador (con copia al Representante Común) en la que conste su intención de suscribir Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente de Certificados correspondiente

(cada una, una “Notificación de Ejercicio”). Dicha Notificación de Ejercicio, para el caso de los Tenedores de Certificados Serie A, deberá indicar el número de Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente correspondiente que serán adquiridos por el Tenedor de Certificados Serie A respectivo, hasta por un monto equivalente a la proporción de Certificados Serie A que tenga dicho Tenedor (*vis-a-vis* del total de Certificados Serie A en circulación); en el entendido, que dichas Notificaciones de Ejercicio podrán incluir adicionalmente una oferta de suscripción adicional de Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente correspondiente, en caso de que existan Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente correspondiente que no hayan sido suscritos por los demás Tenedores de Certificados Serie A (dichos Certificados adicionales, los “Certificados Remanentes”); en el entendido, que el número de Certificados Remanentes incluidos en las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio deben identificarse claramente. Para el caso de un Inversionista Participante, la Notificación de Ejercicio deberá indicar el número de Certificados de dicha Serie o Subserie de Certificados a ser adquiridos por el Inversionista Participante correspondiente; en el entendido, que los Inversionistas Participantes podrán suscribir y pagar Certificados únicamente en caso de que existan Certificados Remanentes que no hubieren sido suscritos y pagados por los Tenedores de Certificados Serie A.

(vi) Asignación. El Administrador, dentro de un periodo de 2 Días Hábiles siguientes a la Fecha Límite de Suscripción de Serie o Subserie Subsecuente (la “Fecha de Asignación”), revisará las órdenes vinculantes contenidas en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, y realizará la asignación de los Certificados de dicha Serie o Subserie Subsecuente de conformidad con lo siguiente:

- (1) *Primero*, los Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente se asignarán entre los Tenedores de los Certificados Serie A que hayan presentado Notificaciones de Ejercicio, con base en el número de Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente contenidos en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes y hasta el número de Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente que dichos Tenedores tengan derecho a suscribir de acuerdo con el número de Certificados Serie A de los que sean titulares dichos Tenedores a la Fecha Límite de Suscripción de Serie o Subserie Subsecuente; en el entendido, que cualquier oferta de suscripción de los Certificados Remanentes incluidos en cualquiera de las Notificaciones de Ejercicio no será considerada para efectos de dicha asignación.
- (2) *Segundo*, si después de la asignación mencionada en el párrafo (1) anterior, no hubiese sido posible asignar entre los Tenedores de los Certificados Serie A todos los Certificados correspondientes a la emisión correspondiente de la Serie o Subserie Subsecuente, los Certificados restantes se asignarán únicamente a aquellos Tenedores de los Certificados Serie A que hubieren presentado una oferta de suscripción de Certificados Remanentes en sus Notificaciones de Ejercicio correspondientes, en función del número de Certificados Remanentes que dichos Tenedores ofrecieron suscribir en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, hasta que todos los Certificados remanentes de la Serie o Subserie Subsecuente hayan sido asignados; en el entendido, que si más de un Tenedor de los Certificados Serie A hubiere presentado una oferta vinculante de compra de Certificados Remanentes, y los Certificados Remanentes incluidos en dichas notificaciones excedan el número de Certificados Remanentes disponibles de la emisión correspondiente de dicha Serie o Subserie Subsecuente que no hayan sido asignados a dicha fecha, los Certificados Remanentes pendientes de ser suscritos serán asignados entre dichos Tenedores de los Certificados

Serie A con base a la proporción que el número de Certificados Remanentes incluidos en sus Notificaciones de Ejercicio respectivas representen con respecto a todos los Certificados Remanentes incluidos en todas las Notificaciones de Ejercicio presentadas previamente al Fiduciario y al Administrador conforme al numeral 1 anterior.

- (3) *Tercero*, si al cierre del día de la Fecha de Asignación (una vez que, de ser aplicable, los Certificados Remanentes hayan sido asignados conforme al párrafo (2) anterior), no se han podido asignar entre los Tenedores de Certificados Serie A todos los Certificados Remanentes, los Certificados Remanentes restantes deberán ser asignados a aquellos Inversionistas Participantes que hubieren presentado una oferta para suscribir Certificados de las Series o Subseries Subsecuentes de Certificados correspondientes, en los términos descritos en las Notificaciones de Ejercicio presentadas por los Inversionistas Participantes hasta que todos los Certificados Remanentes hayan sido asignados; en el entendido, que si más de un Inversionista Participante hubiere presentado una oferta vinculante de compra de Certificados Remanentes, y los Certificados Remanentes incluidos en dichas Notificaciones de Ejercicio exceden el número de Certificados Remanentes disponibles que no hayan sido asignados a dicha fecha, los Certificados Remanentes deberán ser asignados entre dichos Inversionistas Participantes en proporción al número de Certificados Remanentes incluidos en las Notificaciones de Ejercicio correspondientes, respecto de todos los Certificados Remanentes incluidos en todas las Notificaciones de Ejercicio previamente presentadas al Fiduciario y al Administrador de conformidad con el numeral 1 anterior.
- (4) *Cuarto*, una vez consumadas las asignaciones mencionadas en los numerales 1 a 3 anteriores, el Administrador deberá instruir al Fiduciario (con copia al Representante Común) el resultado de dichas asignaciones y el Fiduciario deberá publicar los avisos correspondientes en Emisnet o DIV, según resulte aplicable, y en STIV-2, a más tardar en el Límite de Suscripción.

Incumplimiento. En caso de que un Tenedor de Certificados Serie A o un Inversionista Participante que haya presentado una Notificación de Ejercicio no cumpla con su compromiso establecido en la misma, el Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá llevar a cabo los actos que resulten necesarios o convenientes para solicitar y obtener de la CNBV, la BMV, Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental, la cancelación de los Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente correspondiente que fueron emitidos y no suscritos ni pagados por un Tenedor de Certificados Serie A o un Inversionista Participante que haya presentado una Notificación de Ejercicio, sin que se contemple la existencia de una dilución punitiva por dicho incumplimiento.

Destino de los Recursos. En adición a los destinos establecidos en la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, los recursos obtenidos de una emisión de cada Serie o Subserie Subsecuente de Certificados también podrán ser destinados para pagar (1) Gastos de Emisión Inicial o Gastos de Emisión Adicional, según sea el caso, relacionados con la emisión de dicha Serie o Subserie de Certificados; y (2) la parte proporcional de los Gastos del Fideicomiso y la parte proporcional de la Reserva para Gastos correspondientes a dicha Serie o Subserie Subsecuente de Certificados, calculada en relación con el monto total colocado a través de la emisión de Certificados de todas las Series o Subseries en conjunto, a partir de la fecha de cálculo respectiva; en el entendido, que en su caso, el Administrador (o el tercero designado para dichos efectos) deberá dar a conocer por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común) la cantidad de la Reserva para Gastos a ser fondeada por la Serie o Subserie Subsecuente respectiva el Día Hábil inmediato siguiente a la Fecha Límite de Suscripción de Serie o Subserie Subsecuente correspondiente.

Autorizaciones y Registro. Con respecto y antes de cualquier Emisión de Certificados de cualquier Serie o Subserie Subsecuente de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la instrucción que para tal efecto entregue por escrito el Administrador, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, el Fiduciario solicitará y obtendrá de la CNBV la actualización de la inscripción de los Certificados vigentes en el RNV, y realizará los actos necesarios o convenientes para solicitar y obtener las autorizaciones y registros necesarios de la CNBV, Bolsa, Indeval y cualquier Autoridad Gubernamental para la emisión y entrega de los Certificados de dicha Serie o Subserie Subsecuente a los Tenedores correspondientes, incluyendo (i) la actualización de la inscripción de dichos Certificados en el RNV y, en su caso, su listado en la Bolsa, y (ii) el depósito del Título que ampare todos los Certificados de dicha Serie o Subserie Subsecuente en Indeval.

Títulos. Los Certificados de cada Serie o Subserie Subsecuente emitidos por el Fiduciario constarán en un solo Título que abarcará la totalidad de los Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente correspondiente, sin expresión de valor nominal, de conformidad con la legislación mexicana. El Título que represente emisiones anteriores de Certificados de dicha Serie o Subserie Subsecuente se canjeará una vez que se haya completado la Emisión Adicional de dichos Certificados de dicha Serie o Subserie Subsecuente, mediante un nuevo Título que represente todos los Certificados en circulación de dicha Serie o Subserie Subsecuente. Los términos y condiciones de los Certificados de la Serie o Subserie Subsecuente correspondiente se establecerán en el Título respectivo, conforme a las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que todos los Certificados de cada Serie o Subserie Subsecuente otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos y obligaciones.

#### **Asambleas de Tenedores.**

##### *Procedimientos para Asambleas de Tenedores*

Las Asambleas de Tenedores se regirán de conformidad con lo siguiente:

Cada Asamblea de Tenedores representará al conjunto de todos los Tenedores de todas las Series o Subseries de Certificados en circulación (y por lo tanto, todas las Series y Subserie con derecho a voto en dicha Asamblea de Tenedores se llamarán bajo la misma convocatoria) y, en todo lo que no contravenga lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y/o el Título correspondiente, se regirá por las disposiciones contenidas en la LMV y en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y demás artículos correlativos y aplicables de la LGTOC, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores de todas las Series y Subseries de Certificados, aún respecto de los ausentes y disidentes. A menos que se indique lo contrario en el Contrato de Fideicomiso, las referencias a los Certificados en la Sección 4.1 del Contrato de Fideicomiso, se refieren a los Certificados de todas las Series y Subseries.

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

Los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, tengan 25% o más de los Certificados en circulación, el Administrador, el Fiduciario y/o la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día que deberán tratarse en dicha Asamblea de Tenedores. El Representante Común deberá expedir la convocatoria correspondiente dentro del término de 10 días naturales posteriores a la fecha en que se reciba la solicitud respectiva. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente, a petición de los Tenedores solicitantes, podrá expedir la convocatoria respectiva.

Las convocatorias para las Asambleas Generales de Tenedores se publicarán con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse, por lo menos una vez, en cualquier periódico de amplia circulación nacional, según resulte aplicable, y deberán ser enviadas al Fiduciario y el Administrador por correo electrónico. Las convocatorias deberán incluir el orden del día que en las Asambleas Generales de Tenedores deberán tratarse.

Los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, tengan 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplaze por una sola vez, por 3 días naturales, y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual dichos Tenedores no se consideren suficientemente informados. Respecto de aquellos Tenedores que se retiren o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Representante Común deberá dejar constancia, y el secretario asentará en el acta respectiva el retiro o la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados de dichos Tenedores no computarán para el quórum de instalación y de votación respecto de los puntos pendientes a tratar en la Asamblea de Tenedores respectiva; en el entendido, que lo anterior será sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220 último párrafo y 223 fracción I, de la LGTOC; en el entendido, además, que en todo momento deberán cumplirse los quórums de instalación y votación previstos en el inciso (c) de la Sección 4.1 del Contrato de Fideicomiso para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan los mismos, se procederá, en su caso, a efectuar una ulterior convocatoria para adoptar cualquier resolución respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior, será únicamente aplicable para los efectos señalados en el Contrato de Fideicomiso y no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes.

Los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, tengan 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de las resoluciones respectivas, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones correspondientes, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia fuere declarada infundada o la oposición fuere declarada improcedente. La sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores. Todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia.

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

Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común. Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas Generales de Tenedores, se tomará como base el número de Certificados en circulación con derecho a voto, sin distinción de Serie, y en ella los Tenedores tendrán derecho a tantos votos como les correspondan en virtud de los Certificados de los que sean titulares, computándose un voto por cada Certificado en circulación con derecho a voto, respecto al asunto en cuestión. En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y éste no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los que el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente. El Representante Común designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en las Asambleas Generales de Tenedores correspondientes.

El secretario de la Asamblea de Tenedores deberá levantar un acta reflejando las resoluciones adoptadas por los Tenedores. En el acta se incluirá una lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes y por los escrutadores. El Representante Común será responsable de conservar el acta firmada de la Asamblea de Tenedores, así como copia de todos los documentos presentados a la consideración de la Asamblea de Tenedores, los cuales podrán ser consultados por los Tenedores en todo momento. Los Tenedores tendrán



derecho a que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario y el Administrador tendrán derecho a recibir del Representante Común una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas Generales de Tenedores.

La información y documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles de manera gratuita en las oficinas del Fiduciario y/o del Representante Común para revisión por parte de los Tenedores con por lo menos 10 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha Asamblea de Tenedores en el domicilio que se indique en la convocatoria.

Las resoluciones unánimes adoptadas fuera de una Asamblea de Tenedores, por aquellos Tenedores que representen la totalidad de los Certificados en circulación con derecho a voto, tendrán para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas en Asamblea de Tenedores, siempre que dichas resoluciones unánimes consten por escrito y las mismas sean notificadas al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

El Administrador, el Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz, pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas Generales de Tenedores.

Los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto, tengan 25% o más de los Certificados en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en cualquier otro Documento de la Emisión; en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. *Facultades de la Asamblea de Tenedores.*

La Asamblea de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

- (i) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y sustitución del Administrador conforme a los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración;
- (ii) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Representante Común de conformidad con lo establecido en la Sección 4.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (iii) discutir y, en su caso, aprobar la remoción y/o sustitución del Fiduciario de conformidad con lo establecido en la Sección 4.4 del Contrato de Fideicomiso;
- (iv) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Inversión de conformidad con la Cláusula VI del Contrato de Fideicomiso;
- (v) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier operaciones a ser realizadas directamente entre el Fideicomiso y Partes Relacionadas del Administrador que representen un Conflicto de Interés respecto del Administrador, excepto en la medida permitida bajo la Política de Operaciones con Partes Relacionadas del Fideicomiso;
- (vi) discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera modificaciones a los Lineamientos de Inversión;
- (vii) discutir y, en su caso, aprobar la extensión o terminación anticipada, del Periodo de Inversión conforme a lo previsto en la Sección 6.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso (incluyendo, sin limitar, los Fines del Fideicomiso), al Contrato de Administración, al Acta de Emisión y al Título correspondiente, sujeto a las disposiciones establecidas en la Sección 19.2 del Contrato de

Fideicomiso, así como cualquier incremento en los esquemas de compensación, comisiones por administración o cualquier otro concepto pagadero directamente por el Fideicomiso en favor del Administrador y/o de los miembros del Comité Técnico;

- (ix) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso;
- (x) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier extensiones a la vigencia del Fideicomiso, en caso de resultar aplicable, conforme a lo establecido en la Sección 17.1 del Contrato de Fideicomiso;
- (xi) discutir y, en su caso, aprobar cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión, del Monto Máximo de la Serie y/o el Monto Máximo de la Subserie, o del número de Certificados emitidos, en el entendido, que el Monto Máximo de las Series o Subseries, considerado en conjunto para todas las Series y Subseries en circulación, no deberá exceder del Monto Máximo de la Emisión, y con respecto a una Emisión llevada a cabo de conformidad con la Sección 3.1-Bis del Contrato de Fideicomiso, discutir y, en su caso, aprobar los términos (incluyendo precio) y condiciones en los que el derecho de preferencia relacionado con dicha Emisión será ejercido;
- (xii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier modificaciones o renunciaciones a las limitaciones de endeudamiento establecidas en la Sección 8.1(b) del Contrato de Fideicomiso;
- (xiii) discutir y, en su caso, aprobar la terminación anticipada del Fideicomiso de conformidad con la Sección 18.1 del Contrato de Fideicomiso;
- (xiv) discutir y, en su caso, aprobar la cancelación del registro de todos los Certificados en el RNV, conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 108 de la LMV;
- (xv) discutir y, en su caso, aprobar la contratación de una Línea de Suscripción y la celebración de un Convenio de Línea de Suscripción relevante;
- (xvi) discutir y, en su caso, aprobar el plan correctivo presentado por el Administrador (o por el tercero designado para dichos efectos), respecto de un incumplimiento a las restricciones de inversión, de conformidad con la Sección 6.1(d) del Contrato de Fideicomiso;
- (xvii) discutir y, en su caso, aprobar decisiones en representación del Fideicomiso en relación con aquellos asuntos que requieran el voto, consentimiento u otra determinación de los inversionistas en cualesquier Vehículos de Inversión en los que el Fideicomiso invierta, incluyendo sin limitación, aumentos en cantidades pagaderas al socio general (general partner) o administrador bajo dichos Vehículos de Inversión, como, en su caso, se requiera en los documentos corporativos del Vehículo de Inversión subyacente; en el entendido, que el presente inciso (xvii) no otorga ningún derecho a consentir o aprobar asuntos respecto de cualquier Vehículo de Inversión subyacente a menos que dicho derecho de consentimiento o aprobación se establezca en los documentos corporativos del Vehículo de Inversión de que se trate y el Fideicomiso estará obligado por cualquier decisión tomada por los inversionistas o por el comité de asesoría del Vehículo de Inversión aplicable o de cualquier forma en los términos de los documentos corporativos del Vehículo de Inversión aplicable;
- (xviii) discutir y, en su caso, aprobar la designación del representante del Fideicomiso en el comité técnico, comité de asesoría o cualquier otro órgano de gobierno corporativo similar en cualquier Vehículo

de Inversión en el cual el Fideicomiso haya invertido, según sea aplicable, en la medida que el Fideicomiso esté facultado para designar a dicho representante;

- (xix) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier otros asuntos presentados a la Asamblea de Tenedores por el Administrador, el Fiduciario, el Representante Común, la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico o cualquier otra parte autorizada para presentar asuntos a la Asamblea de Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (xx) discutir y, en su caso, aprobar la designación inicial del Valuador Independiente, y cualquier sustitución de éste y del Proveedor de Precios, así como confirmar la independencia del Valuador Independiente y del Proveedor de Precios, según sea el caso;
- (xxi) discutir y, en su caso, aprobar la designación inicial del Contador del Fideicomiso, y cualquier sustitución de éste;
- (xxii) discutir y, en su caso, aprobar la reinversión en cualquier Vehículo de Inversión en que el Fideicomiso invierta, o en su caso, dejar de reinvertir en el mismo; en el entendido, que el presente párrafo (xxii) no afectará, eliminará o limitará cualquier obligación que el Fideicomiso tenga respecto de los asuntos de reinversión que se establezcan en los documentos corporativos de cualquier Vehículo de Inversión;
- (xxiii) discutir y, en su caso, aprobar la contratación del Oficial de Cumplimiento para los efectos descritos en el Contrato de Administración;
- (xxiv) discutir y, en su caso, instruir al Fiduciario a realizar Inversiones Originadas por Terceros estrictamente de conformidad con lo previsto en la Sección 6.1 del Contrato de Fideicomiso;
- (xxv) discutir y, en su caso, aprobar la emisión de Series o Subseries Subsecuentes de Certificados y las modificaciones a los Documentos de la Emisión que resulten necesarios para llevar a cabo dichas emisiones;
- (xxvi) discutir y, en su caso, aprobar la manera en que el Flujo Neto del Fideicomiso será distribuido, e instruir al Administrador (o a cualquier tercero designado para dichos efectos) a que instruya al Fiduciario a llevar a cabo Distribuciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso;
- (xxvii) discutir y, en su caso, instruir al Fiduciario a llevar a cabo operaciones de cobertura de conformidad con lo previsto bajo la Sección 13.2 del Contrato de Fideicomiso;
- (xxviii) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Asesores Independientes, cuando la Asamblea de Tenedores instruya al Fiduciario la contratación de los mismos; y
- (xxix) cualesquier otras facultades previstas en el Contrato de Fideicomiso, cualquier otro Documento de la Emisión y/o la Ley Aplicable.

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

(i) *Quórum General.* Salvo por lo establecido en los incisos (ii) a (vii) siguientes, para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto en la Asamblea de Tenedores respectiva, y para que una Asamblea de Tenedores se

considere válidamente instalada en segunda o ulteriores convocatorias, la Asamblea de Tenedores se considerará válidamente instalada cuando estén presentes cualquier número de Certificados en circulación con derecho a voto. Para el caso de primera o ulteriores convocatorias, las resoluciones en dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se apruebe por el voto favorable de la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto a modificaciones al Contrato de Administración y sus Certificados no computarán para la determinación del quorum de instalación y votación en la Asamblea de Tenedores correspondiente.

(ii) *Remoción del Administrador.* Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción del Administrador de conformidad con en el numeral (i) de la Sección 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes en una Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados en circulación con derecho a voto, y las resoluciones de una Asamblea de Tenedores en virtud de primera o ulteriores convocatorias serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de por lo menos el 75% de los Certificados en circulación con derecho a voto presentes en dicha Asamblea de Tenedores; en el entendido, que los Tenedores que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto de la remoción del Administrador en términos del presente numeral (ii) y sus Certificados no computarán para la determinación del quórum de instalación y votación en la Asamblea de Tenedores correspondiente.

(iii) *Remoción o Sustitución del Representante Común.* Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la remoción o sustitución del Representante Común de conformidad con en el numeral (ii) de la Sección 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en una Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados en circulación con derecho a voto, y para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en segunda o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes cualquier número de Certificados en circulación con derecho a voto. Para el caso de primera o ulteriores convocatorias, las resoluciones en una Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto presentes en dicha Asamblea de Tenedores.

(iv) *Modificaciones al Acta de Emisión y/o a la totalidad de los Títulos.* Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier modificación al Acta de Emisión o a cualquier Título se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en dicha Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados en circulación con derecho a voto, y para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en segunda o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes cualquier número de Certificados en circulación con derecho a voto. Para el caso de primera o ulteriores convocatorias, las resoluciones en una Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de la mayoría de los Certificados con derecho a voto presentes en una Asamblea de Tenedores.

(v) *Ampliación de la Vigencia del Fideicomiso.* Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre la ampliación de la vigencia del Fideicomiso de conformidad con en el numeral (x) de la Sección 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes en una Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados en circulación con derecho a voto, y para que una Asamblea de Tenedores se considere válidamente instalada en segunda o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes cualquier número de Certificados en circulación con derecho a voto. Para el caso de primera o ulteriores convocatorias, las resoluciones en dicha Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de la mayoría de los Certificados en circulación con derecho a voto representados en dicha Asamblea de Tenedores.

(vi) *Reaperturas.* Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión, del Monto Máximo de la Serie o del Monto Máximo de la Subserie o el número de Certificados emitidos conforme al numeral (xi) de la Sección 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso que se pretenda llevar a cabo después de que ocurra la primera Llamada de Capital se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes en una Asamblea de

Tenedores los Tenedores que representen al menos el 75% de los Certificados en circulación con derecho a voto, y las resoluciones serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable del 75% de los Certificados en circulación con derecho a voto presentes en una Asamblea de Tenedores; en el entendido, que cualquier Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquier reapertura o ampliación del Monto Máximo de la Emisión previo a que ocurra la primera Llamada de Capital, deberá estar sujeta a los quórum de instalación y votación descritos en el numeral (i) anterior.

(vii) *Cancelación del registro en el RNV.* Para que una Asamblea de Tenedores que deba resolver sobre cualquiera de los asuntos previstos en el numeral (xiv) de la Sección 4.1(b) del Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes en una Asamblea de Tenedores los Tenedores que representen al menos el 95% de los Certificados en circulación con derecho a voto, y las resoluciones de una Asamblea de Tenedores serán adoptadas válidamente cuando se aprueben por el voto favorable de por lo menos el 95% de los Certificados en circulación.

### **Comité Técnico.**

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

#### *Integración del Comité Técnico.*

El Comité Técnico estará integrado por hasta 21 miembros, de los cuáles, por lo menos la mayoría deberán ser Miembros Independientes.

#### *Designación de Miembros del Comité Técnico por los Tenedores.*

Los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de 25% o más de los Certificados en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico por cada 25% de tenencia.

Los Tenedores que tengan el derecho de designar un miembro del Comité Técnico, de conformidad con este inciso (b), tendrán también el derecho a designar uno o más miembros suplentes quienes tendrán el derecho de asistir a las sesiones del Comité Técnico en ausencia de dicho miembro; en el entendido, que si se designa a más de un miembro suplente, el Tenedor que haga la designación deberá indicar el orden en que dichos miembros suplentes deberán sustituir al miembro designado por dicho Tenedor en caso de que dicho miembro se ausente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) conforme a este inciso (b) estará sujeta a lo siguiente:

- (i) La Asamblea de Tenedores en que los Miembros Independientes del Comité Técnico sean designados deberá confirmar la independencia de dichos Miembros Independientes, siempre y cuando dicho asunto esté incluido en el orden del día.
- (ii) La designación de un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores conforme a este inciso (b) únicamente podrá ser revocada por los demás Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyos nombramientos hayan sido revocados no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a dichas revocaciones.
- (iii) El derecho que tengan los Tenedores a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por su tenencia, ya sea individual o conjunta, de 25% o más de los Certificados en circulación a que se refiere el presente inciso (iii), podrá ser renunciado por dichos Tenedores en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; en el entendido, que dicha renuncia será temporal, y posteriormente dichos Tenedores podrán ejercer nuevamente su derecho a nombrar un miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) en

una Asamblea de Tenedores posterior, en la que se prevea dicho punto, en la medida en que los mismos continúen manteniendo al menos una tenencia de 25% de los Certificados en circulación.

- (iv) Las designaciones, revocaciones y sustituciones de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores, deberán realizarse a través de notificación previa por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; en el entendido que la notificación a realizarse al Fiduciario deberá ir acompañada de la documentación e información que sea requerida por el Fiduciario al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

#### ***Procedimiento Aplicable a las Sesiones del Comité Técnico.***

(i) *Convocatoria.* El Administrador, el Fiduciario y/o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán convocar a una sesión del Comité Técnico mediante la entrega de notificación previa y por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Administrador, al Fiduciario, y al Representante Común, según resulte aplicable, con al menos 5 Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa. La convocatoria deberá establecer (1) el orden del día que se pretendan tratar en dicha sesión; (2) el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (3) todos los documentos considerados necesarios o convenientes por la parte que hubiere convocado la sesión para que los miembros puedan deliberar con relación a los puntos del orden del día a ser discutidos en dicha sesión. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en el orden del día de la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, con por lo menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

(ii) *Quórum de Instalación y Votación.* Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de los miembros (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión deberán estar presentes; en el entendido, que si no se cumple con dicho quórum y el Comité Técnico debe volver a convocar en virtud de una segunda o ulterior convocatoria, la sesión se considerará válidamente instalada con cualquier número de miembros presentes (o sus respectivos suplentes) que tengan derecho a emitir un voto en dicha sesión. En cualquier caso, todas las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes (o sus respectivos suplentes) en dicha sesión que tengan derecho a voto.

(iii) *Designación de Presidente y Secretario.* Al inicio de la sesión inicial del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico designarán a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente"), y a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico, como secretario del Comité Técnico (el "Secretario"). En caso que, respecto de alguna sesión posterior del Comité Técnico, el Presidente o el Secretario del Comité Técnico no asistan a dicha sesión o, si dicha Persona es un miembro del Comité Técnico, y dicha Persona no tuviere derecho a emitir su voto en dicha sesión conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, al inicio de dicha sesión, los miembros del Comité Técnico presentes que tengan derecho a votar en dicha sesión designarán a un miembro del Comité Técnico que tenga derecho a votar en dicha sesión como presidente de dicha sesión únicamente, y/o a una Persona que podrá no ser miembro del Comité Técnico como secretario de dicha sesión únicamente, según sea aplicable.

(iv) *Actas de Sesión.* El Secretario de una sesión del Comité Técnico o la Persona que sea designada para dicho propósito preparará un acta respecto de dicha sesión, en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas durante dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario de dicha sesión. A dicha acta se agregará la lista de asistencia firmada por el Presidente y Secretario de la sesión. El Secretario de la sesión será el responsable de conservar el acta firmada de dicha sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, y de entregar copia de dicha acta al Fiduciario y al Representante Común.

(v) *Sesiones.* Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, video conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación en tiempo real entre sus miembros; en el entendido, que dichas comunicaciones deberán ser registradas por medio de un acta por escrito firmada por el Presidente y el

Secretario de la sesión correspondiente. En dicho caso, el Secretario confirmará por escrito la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente.

(vi) *Resoluciones Unánimes.* El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión del Comité Técnico; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito por todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones y tendrán la misma validez que si las mismas hubieren sido adoptadas en una sesión del Comité Técnico; en el entendido, además, que el Secretario deberá conservar dichas resoluciones y enviar una copia de las mismas al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.

(vii) *Otros Representantes.* Cada uno del Administrador, Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de designar a una Persona para que asista en su representación a cualquier sesión del Comité Técnico, así como para participar en cualesquier sesión del Comité Técnico, en cada caso, con voz pero sin derecho a voto, y dichas Personas no se considerarán como miembros del Comité Técnico por participar en dichas discusiones, por lo que ni el Fiduciario, ni el Representante Común ni dichas Personas tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico ni tendrán deber alguno relacionado con el Comité Técnico y/o los actos y actividades del Comité Técnico. Para dichos efectos, el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, deberán ser notificados previamente y por escrito respecto de cualquier convocatoria a una sesión del Comité Técnico o a cualquier junta de los miembros del Comité Técnico fuera de sesión con por lo menos 5 Días Hábiles de anticipación a dicha sesión o junta, según corresponda; en el entendido, que el Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, podrán renunciar por escrito a dicha notificación previa.

(viii) *Conflictos de Interés.* Un miembro del Comité Técnico no tendrá derecho a emitir su voto en cualquier asunto en que dicho miembro (o la Persona que lo designó) tenga un Conflicto de Interés. En caso de que dicho miembro (o las personas que lo designaron) tenga un Conflicto de Interés, deberá abstenerse de la participación, votación y deliberación de dicho asunto, y no será considerado para efectos de determinar el quorum de instalación y votación de la sesión del Comité Técnico correspondiente.

#### ***Funciones del Comité Técnico.***

El Comité Técnico tendrá las siguientes funciones:

- (i) supervisar el cumplimiento de las disposiciones de los Documentos de la Emisión;
- (ii) proponer a la Asamblea de Tenedores modificaciones a los Documentos de la Emisión;
- (iii) revisar el desempeño del Administrador en términos del Contrato de Administración;
- (iv) revisar el reporte trimestral proporcionado por el Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración, según sea el caso;
- (v) solicitar información y documentación al Administrador que sea necesaria para que el Comité Técnico desempeñe sus funciones, dentro de los plazos y en la forma que dicho Comité Técnico lo determine, sujeto a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso;
- (vi) la mayoría de los Miembros Independientes podrán solicitar (A) al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores y que se incluyan en el orden del día los puntos que consideren apropiados, y (B) al Fiduciario que publique eventos relevantes y otra información que estimen que debe hacerse pública de conformidad con la Circular Única, la LMV y cualquier otra Ley Aplicable;

- (vii) discutir y, en su caso, aprobar por la mayoría de los Miembros Independientes, un plan correctivo en caso de que el Fideicomiso incumpla las restricciones establecidas en la Sección 6.1(d) del Contrato de Fideicomiso;
- (viii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier sustitución del Auditor Externo;
- (ix) discutir y, en su caso, calificar la independencia de los Asesores Independientes, cuando el Comité Técnico instruya al Fiduciario la contratación de los mismos; y
- (x) discutir, y en su caso, aprobar cualquier otro asunto sometido a consideración del Comité Técnico por el Administrador o por cualquier otra Persona facultada para realizarlo en términos del Contrato de Fideicomiso.

### ***Compensación.***

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar los planes de compensación para los miembros del Comité Técnico (independientemente de si dichos miembros son designados por el Administrador, o los Tenedores, o son Miembros Independientes); en el entendido, que dichos planes de compensación únicamente surtirán efectos con la aprobación de dicha Asamblea de Tenedores. Cualquier compensación pagada a los miembros del Comité Técnico de conformidad con los planes de compensación y aprobados por la Asamblea de Tenedores deberá ser pagada por el Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso.

### ***Información Confidencial.***

Por la mera aceptación de su encargo como miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité Técnico estarán sujetos a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 19.3 del Contrato de Fideicomiso.

### ***Contrato de Administración.***

- (a) En adición a las obligaciones del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso o, y a efecto de dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, el Administrador deberá celebrar con el Fiduciario, un contrato de administración cuyo formato se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "D" (el "Contrato de Administración"). Todas las obligaciones, así como los términos y condiciones a los que se encuentra sujeto el Administrador se encuentran contenidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.
- (b) El Administrador, en todo momento, deberá desempeñar sus funciones y deberes diligentemente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores para la realización de los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. El Administrador no tendrá la custodia de ningún monto en efectivo o valores mantenidos por el Fideicomiso.
- (c) En relación con la resolución de cualquier Conflicto de Interés, en la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, no obstante cualquier obligación que de otra forma sería aplicable conforme a la Ley Aplicable, se considerará que el Administrador y sus Afiliadas han cumplido satisfactoriamente con cualquier obligación frente al Fideicomiso y a los Tenedores, y en la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, no tendrá responsabilidad alguna frente a ningún Tenedor o el Fideicomiso, siempre y cuando el Administrador haya actuado de conformidad con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores o con la Política de Operaciones con Partes



Relacionadas, o respecto de un Vehículo de Inversión Walton, si los requerimientos establecidos en los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión Walton, en relación con dicho Conflicto de Interés, han sido satisfechos.

- (d) El Administrador (o el tercero designado para dichos efectos en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración) deberá instruir al Fiduciario para que publique cualquier “evento relevante” (según dicho término se define en la LMV y en la Circular Única) al público inversionista según se requiera conforme a la LMV y la Circular Única.
- (e) Los Tenedores, por la sola adquisición de Certificados, reconocen y convienen que el Administrador no se encuentra prestando servicios de asesoría en materia de inversiones o de inversión al Fideicomiso o a los Tenedores y que los deberes y obligaciones del Administrador se limitan a los expresamente establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, los cuales pretenden ser únicamente de carácter administrativo o de otra naturaleza no relacionada con la asesoría en materia de inversiones. Los Tenedores aceptan que cualquier Inversión que deba ser adquirida, retenida o vendida por el Fideicomiso se efectuará únicamente bajo las instrucciones de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

### **Inversiones.**

El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos que deriven de la emisión de cada Serie o Subserie de Certificados y otros fondos del Fideicomiso para llevar a cabo inversiones (las “Inversiones”), realizando compromisos e inversiones en Vehículos de Inversión que se encuentren abiertos a suscripción durante el Periodo de Inversión, incluyendo, sin limitación, Vehículos de Inversión Walton y/o Vehículos de Inversión de Terceros. El Fideicomiso deberá realizar inversiones, directa o indirectamente (incluyendo aquellas a través de Vehículos de Inversión), en actividades o proyectos en México en un monto equivalente al menos al 10% del Monto Máximo de cada Serie o Subserie de Certificados (y por lo tanto, al 10% del Monto Máximo de la Emisión), para que la inversión realizada por cada Siefore en el Fideicomiso no compute como parte del límite de dicha Siefore a que se refiere la Disposición Décimo Sexta, fracción I, inciso d) de las “Disposiciones de carácter general que establecen el régimen de inversión al que deberán sujetarse las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro” a esta fecha (la “Inversión Mínima en México”); en el entendido, que dicha Inversión Mínima en México podrá ser realizada por el Fideicomiso en sociedades mexicanas, o mediante la inversión directa o indirecta en actividades o proyectos dentro de México que no sean patrocinados o administrados por Walton; en el entendido, además, que el Administrador no será responsable ni asume obligación alguna con respecto a la obligación del Fideicomiso de satisfacer las Inversiones Mínimas en México. Para evitar cualquier duda, no se considerará como incumplimiento o violación al Contrato de Fideicomiso o al Contrato de Administración si, por cualquier razón, el Fideicomiso no satisface la Inversión Mínima en México o la inversión en el Fideicomiso se computa como una inversión en valores extranjeros para cualquier Siefore. Los Tenedores en el Contrato de Fideicomiso liberaron expresamente al Administrador de cualquier obligación o deber relacionado con la obligación del Fideicomiso de satisfacer la Inversión Mínima en México.

El Fideicomiso podrá, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo Inversiones directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión Walton. Salvo que se hubiere aprobado lo contrario por la Asamblea de Tenedores, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Vehículos de Inversión Walton deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión que se adjuntan al Contrato de Fideicomiso como Anexo “C” y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas. Para tales efectos, el Fideicomiso podrá realizar Inversiones a través de la adquisición o tenencia de derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales, certificados bursátiles o cualesquier otras formas de participación o valores emitidos por dichos Vehículos de Inversión Walton. Los términos en que el Fideicomiso adquiera una participación directa o indirecta en un Vehículo de Inversión Walton serán determinados por los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión Walton (incluyendo, en su caso, cualquier valor neto de activos u otro precio determinado conforme a los documentos corporativos del Vehículo de Inversión Walton aplicable). Cada Tenedor reconoce y acepta mediante la adquisición de los Certificados, que el Fideicomiso deberá pagar o

soportar directa o indirectamente todas las comisiones, compensaciones de incentivos y otras cantidades según sean requeridas conforme a los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Walton en que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente y que los documentos corporativos de dichos Vehículos de Inversión Walton contienen disposiciones relacionadas con cuestiones sobre reembolso y/o retorno de distribuciones, incumplimiento, confidencialidad y demás que pudieran afectar de manera adversa al Fideicomiso y su participación directa o indirecta en los Vehículos de Inversión Walton en caso de que el Fideicomiso incumpliera sus obligaciones directas o indirectas con los Vehículos de Inversión Walton, ya sea porque un Tenedor incumpla con sus obligaciones de fondeo conforme al Contrato de Fideicomiso o por cualquier otra forma de incumplimiento, incluyendo sin limitación, por incumplimiento sus obligaciones conforme a los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Walton. Cada Tenedor reconoce y acepta que los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Walton serán aplicables respecto de las participaciones directas e indirectas del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión Walton. Cada Tenedor, por virtud de la adquisición de Certificados conforme al Contrato de Fideicomiso, acepta cooperar con el Administrador según lo solicite el mismo, para permitir que el Fideicomiso (o sus subsidiarias directas o indirectas) cumpla con sus obligaciones frente a los Vehículos de Inversión Walton, incluyendo sin limitación, proporcionando información solicitada por cualquier socio general o administrador de un Vehículo de Inversión Walton.

Independientemente del proceso descrito en el párrafo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá instruir directamente al Fiduciario (con copia al Administrador) para que realice inversiones en Vehículos de Inversión distintos a los Vehículos de Inversión Walton (cada una, una "Inversión Originada por Terceros") con los compromisos y recursos derivados de dichas cualesquier Series o Subseries de Certificados, sujeto en cada caso, a los siguientes requisitos:

- (i) Todos y cada uno de los documentos relacionados con dichas Inversiones Originadas por Terceros deberán manifestar expresamente que dicha Inversión Originada por Terceros no fue originada o aprobada por Walton, y que no tiene relación con Walton, o sus respectivas Afiliadas, o con cualquiera de sus respectivos sucesores o cesionarios.
- (ii) Dichos Vehículos de Inversión de Terceros no podrán comprender Vehículos de Inversión Inmobiliarios.
- (iii) Ni el Administrador, ni Walton y ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias tendrán obligación alguna de realizar compromisos de inversión en Inversiones Originadas por Terceros.

#### **Periodo de Inversión.**

El Periodo de Inversión del Fideicomiso será de 5 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A (el "Periodo de Inversión"), en el entendido, que en caso que cualquier Vehículo de Inversión en que el Fideicomiso haya invertido establezca un periodo de inversión más largo y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión sea extendido por un periodo que sea mayor al Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores podrá extender el periodo de inversión para hacer coincidir el periodo de inversión del vehículo subyacente. Cada Serie o Subserie de Certificados Subsecuente tendrá el Periodo de Inversión determinado por la Asamblea de Tenedores, el cual comenzará en la Fecha de Emisión Inicial de la Serie o Subserie Subsecuente correspondiente.

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

Cada Tenedor, por el hecho de adquirir Certificados, ya sea en una oferta pública restringida, en cualquier Emisión realizada en términos del Contrato de Fideicomiso, o en el mercado secundario, (i) se adhiere a los términos del Contrato de Fideicomiso, del Acta de Emisión y del Título correspondiente, y asume todas las obligaciones y derechos derivados de los mismos; y (ii) conviene y se compromete con el Fiduciario a realizar aportaciones de dinero al Fideicomiso en cada ocasión en que el Fiduciario efectúe una Llamada de Capital, por los montos, en las fechas y conforme a los demás términos previstos a continuación:

- (a) El Fiduciario podrá, mediante instrucción previa del Administrador, en cualquier momento durante el Periodo de Inversión del Fideicomiso, requerir a los Tenedores de los Certificados Serie A que realicen

aportaciones de capital en efectivo al Fideicomiso, para realizar Pagos del Fideicomiso que el Administrador determine de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (cada uno de dichos requerimientos, una “Llamada de Capital”); en el entendido, que el Fiduciario podrá continuar realizando Llamadas de Capital después de que termine el Periodo de Inversión del Fideicomiso para realizar Pagos del Fideicomiso, pero no podrá utilizar los recursos derivados de dichas Llamadas de Capital para fondear nuevos compromisos de capital con Vehículos de Inversión que se realicen una vez concluido el Periodo de Inversión del Fideicomiso (entendiéndose que, para evitar cualquier duda, dicha restricción no deberá afectar la realización y fondeo de compromisos de capital que resulten de la elección del Fideicomiso de participar en cualquier programa de reinversión de dividendos o cualquier otro programa similar ofrecido por el Vehículo de Inversión Walton relevante); en el entendido, además, que el Fiduciario únicamente podrá realizar Llamadas de Capital de los Certificados Serie A en caso que los Recursos Netos de la Emisión Inicial hayan sido utilizados para Pagos del Fideicomiso, o bien, en caso que dichos Recursos Netos de la Emisión Inicial de dicha Serie no fueren suficientes para realizar Pagos del Fideicomiso que sean requeridos. A efecto de llevar a cabo cualquier Llamada de Capital en los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, conforme a previa instrucción del Administrador, (i) llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV para reflejar todos los Certificados en circulación de la Serie A, emitidos al amparo del Contrato de Fideicomiso y el Acta de Emisión (incluyendo aquellos que se emitan conforme a la Emisión Adicional respectiva) de conformidad con el tercer párrafo de la fracción II del artículo 14 de la Circular Única; y (ii) realizar todos los actos necesarios para llevar a cabo el canje del Título de la Serie A depositado en Indeval, por un nuevo Título que documente todos los Certificados de la Serie A, como consecuencia de la Llamada de Capital correspondiente, y depositar dicho Título en Indeval. La suma total del monto de las Llamadas de Capital de la Serie o Subserie de Certificados y el Monto Máximo de la Serie A no podrá exceder del Monto Máximo de la Serie.

- (b) Cada Llamada de Capital deberá realizarse mediante notificación previa a los Tenedores (cada una, un “Aviso de Llamada de Capital”) a ser publicada por el Fiduciario en Emisnet o DIV, según sea el caso, y en CNBV a través de STIV-2 (en el entendido, que en dicha fecha el Fiduciario deberá entregar copia de dicha notificación a Indeval y al Representante Común) con al menos 10 Días Hábles de anticipación a la fecha en que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional correspondiente; y en el entendido, además, que dicho Aviso de Llamada de Capital será publicado en Emisnet o DIV, según sea el caso, cada 2 Días Hábles a partir de la fecha de la primer notificación y hasta la Fecha Límite de Suscripción. Dicha notificación deberá contener:
- (i) el número de Llamada de Capital;
  - (ii) la Fecha de Registro, la Fecha Ex-Derecho, la fecha límite para ofrecer suscribir los Certificados que se vayan a emitir en la Emisión Adicional, la cual deberá coincidir con el día que ocurra 2 Días Hábles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional, o cualquier otra fecha especificada en el Aviso de Llamada de Capital correspondiente (la “Fecha Límite de Suscripción”), y la fecha en la que se vaya a llevar a cabo la Emisión Adicional correspondiente y se deban pagar los Certificados correspondientes por parte de los Tenedores;
  - (iii) el monto de la Emisión Adicional expresado en Dólares (señalando el tipo de cambio correspondiente en Pesos, en el entendido, que para efectos de determinar el tipo de cambio a utilizar, se deberá utilizar el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la Fecha Límite de Suscripción), el cual no podrá ser mayor a los Compromisos Restantes de los Tenedores correspondientes a la Serie A con relación a dicha Emisión Adicional;

- (iv) el número, y precio en Dólares de los Certificados correspondientes a la Emisión Adicional (señalando el tipo de cambio correspondiente en Pesos, en el entendido, que para efectos de determinar el tipo de cambio a utilizar, se deberá utilizar el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la Fecha Límite de Suscripción), así como los Gastos de Emisión Adicional estimados relacionados con dicha Llamada de Capital;
  - (v) el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación de la Serie o Subserie correspondiente de la Serie A previo a la Emisión Adicional respectiva; y
  - (vi) una breve descripción del destino anticipado de los recursos que se obtengan de dicha Llamada de Capital.
- (c) Cada Tenedor que al cierre de operaciones de la Fecha de Registro especificada en el Aviso de Llamada de Capital respectivo, sea titular de Certificados de la Serie A con motivo de la Emisión Adicional en términos de la Ley Aplicable, podrá (i) ofrecer suscribir, a más tardar en la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados de la Serie A con motivo de la Emisión Adicional que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de la Serie A de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro; y (ii) pagar, a través de Indeval, dichos Certificados en la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Adicional; en el entendido, que el número de Certificados de la Serie A que deberá ofrecer suscribir y pagar se determinará multiplicando el Compromiso por Certificado que se indique conforme al párrafo (b)(v) anterior por el número de Certificados de la Serie A de los que sea titular dicho Tenedor (con base en la constancia que al efecto expida Indeval complementada con el listado de titulares expedido por el intermediario financiero correspondiente, en su caso) al cierre de operaciones de la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo; en el entendido, que si el entero inferior más próximo resulta en 0 se deberá considerar que el número de Certificados Bursátiles que se deberá ofrecer, suscribir y pagar será igual a 1 Certificado.
- (d) El Fiduciario únicamente emitirá los Certificados de la Serie A con motivo de la Emisión Adicional, que los Tenedores hayan ofrecido suscribir en o antes de la Fecha Límite de Suscripción y hayan pagado en la fecha en la que la Emisión Adicional se lleve a cabo. Sólo tendrán derecho a suscribir los Certificados de la Serie A con motivo de la Emisión Adicional con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de la Serie A de los que sea titular al cierre de operaciones de la Fecha de Registro. La suscripción se considerará realizada en la fecha en que se lleve a cabo la Emisión Adicional. En caso que un Tenedor no suscriba y pague los Certificados de la Serie A con motivo de la Emisión Adicional que le correspondan, ya sea en su totalidad o en una porción, se verá sujeto a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente, en adición a cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tenga o pudiere llegar a tener en contra de los Tenedores por dicha falta de suscripción y pago conforme a la Ley Aplicable.
- (e) Considerando los mecanismos de operación de la Bolsa, cualquier Persona que adquiriera Certificados de la Serie A en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en el Aviso de Llamada de Capital respectivo, no tendrá derecho a suscribir y pagar los Certificados que se emitan en la Emisión Adicional correspondiente y, como consecuencia, también se verá sujeta a la dilución punitiva que se describe en el párrafo (o) siguiente. Por el contrario, el Tenedor que transfiera Certificados de la Serie A en o con posterioridad a dicha Fecha Ex-Derecho, podrá ofrecer suscribir antes de la Fecha Límite de Suscripción, los Certificados de la Serie A que le corresponda suscribir conforme a dicha Llamada de Capital con base en el Compromiso por Certificado correspondiente al número de Certificados de la

Serie A de los que era titular en dicha Fecha Ex-Derecho, aún si en la fecha de la Emisión Adicional ya no es titular de los mismos.

- (f) En caso que al cierre de operaciones de la Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario no hubiere recibido evidencia de las órdenes de suscripción al Indeval correspondientes a la totalidad de los Certificados de la Serie A a ser emitidos en la Emisión Adicional correspondiente, el Fiduciario podrá modificar la Llamada de Capital o emitir una nueva Llamada de Capital de conformidad con las instrucciones del Administrador (con copia al Representante Común), y el Fiduciario deberá dar aviso de dicha modificación a Indeval por escrito (o por cualquier otro medio que Indeval considere conveniente) a CNBV a través de STIV-2 y a la Bolsa y a los Tenedores a través de Emisnet o DIV. La modificación a la Llamada de Capital o la nueva Llamada de Capital deberá cumplir, en todo caso, con los requisitos establecidos para una Llamada de Capital, mismos que se establecen en el párrafo (b) anterior, incluyendo sin limitación, los plazos con que la misma deba realizarse, salvo que la única modificación de dicha Llamada de Capital sea la prórroga de la Fecha Límite de Suscripción y la fecha de la Emisión Adicional.
- (g) El Fiduciario deberá mantener, con la asistencia y con la información que le proporcione el Administrador, un registro en el que conste el monto de las aportaciones recibidas por el Fideicomiso como resultado de cualquier Emisión Inicial y de cada Emisión Adicional de cada Serie o Subserie de Certificados por cada Tenedor, los Compromisos Restantes de los Tenedores correspondientes a cada Serie o Subserie de Certificados, el número de Certificados de cada Serie o Subserie que correspondió emitir en cada Emisión Adicional que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (i) siguiente) y el Compromiso por Certificado correspondiente a cada Certificado en circulación para cada Emisión Adicional de la Serie o Subserie correspondiente que se hubiera realizado a esa fecha (según haya sido determinado conforme al párrafo (k) siguiente). El Fiduciario deberá poner a disposición del Representante Común dicho registro cada vez que sea solicitado por este último.
- (h) Los Certificados que se emitan en la Fecha de Emisión Inicial serán ofrecidos para su suscripción a un precio de USD\$100.00 Dólares por Certificado. En virtud de lo anterior, el número de Certificados a emitirse en la Emisión Inicial de los Certificados Serie A o de la Series o Subserie Subsecuentes correspondientes, según sea el caso, será determinado con base en el Monto de la Emisión Inicial, dividido entre 100 y, según resulte aplicable, redondeado al entero inferior más próximo.
- (i) El número de Certificados de la Serie A que correspondería emitir en una Emisión Adicional, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados de dicha Serie A que les hubiera correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva, se determinará utilizando la siguiente fórmula (en el entendido, que el resultado de la siguiente fórmula podrá ser ajustado para reflejar el número de Certificados de la Serie A que efectivamente se emitan en una Emisión Adicional, y que dicho ajuste no afectará los cálculos que se establecen en este párrafo, ni en los párrafos (j) y (k) siguientes):

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

Donde:

$X_i$  = al número de Certificados de la Serie A respectiva que correspondería emitir en la Emisión Adicional correspondiente, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados de la Serie A correspondiente que les hubiera

correspondido suscribir conforme a las Llamadas de Capital previas a la fecha de cálculo respectiva;

$Y_i$  = al monto de la Emisión Adicional correspondiente, denominado y pagado en Dólares; cuyo monto deberá ser redondeado para que el número de  $X_i$  siempre sea un entero;

$i$  = identifica el número de Llamada de Capital para cada factor.

- (j) El precio a pagar por Certificado de la Serie A en cada Emisión Adicional se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$P_i = (Y_i/X_i)$$

Donde:

$P_i$  = al precio por Certificado de la Serie A en la Emisión Adicional correspondiente; en el entendido, que para calcular  $P_i$  se utilizarán hasta diez puntos decimales; en el entendido, además, que el precio por Certificado de la Serie A deberá ser pagadero en Dólares.

- (k) El número de Certificados de la Serie A a ser emitidos en una Emisión Adicional que un Tenedor debe suscribir por cada Certificado de la Serie A del que sea titular en la Fecha de Registro correspondiente (el "Compromiso por Certificado"), se determinará utilizando la siguiente fórmula:

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

Donde:

$C_i$  = al Compromiso por Certificado de la Serie A.

en el entendido, que el número de Certificados de la Serie A que deberá ofrecer suscribir y pagar cada Tenedor se determinará multiplicando dicho Compromiso por Certificado por el número de Certificados de la Serie A de los que sea titular dicho Tenedor en la Fecha de Registro, redondeado al entero inferior más próximo en el entendido, que si el entero inferior más próximo resulta en 0 (cero) se deberá considerar que el número de Certificados Bursátiles que se deberá ofrecer, suscribir y pagar será igual a 1 (un) Certificado.

Los cálculos descritos en los numerales (i), (j) y (k) anteriores serán realizados por el Administrador, quien a su vez notificará el resultado de los mismos al Fiduciario y al Representante Común, quienes revisarán los cálculos realizados por el Administrador y, en caso de identificar cualquier error, los notificará por correo electrónico al Administrador, quien a su vez podrá modificar dicha instrucción.

- (l) De manera ilustrativa, a continuación se desarrollan las fórmulas para determinar el Compromiso por Certificado para la primera, la segunda y la tercera Llamada de Capital de los Certificados Serie A:

- (1) En la primera Llamada de Capital de los Certificados Serie A, el Compromiso por Certificado de dichos Certificados Serie A se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_1 = \frac{X_i}{X_0}$$

Donde:

$X_i$  = al número de Certificados Serie A que correspondería emitir respecto de la primera Llamada de Capital de dichos Certificados Serie A; y;

$X_0$  = al número de Certificados Serie A correspondientes a la Emisión Inicial

- (2) En la segunda Llamada de Capital de los Certificados Serie A, el Compromiso por Certificado se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_2 = \frac{X_2}{X_0 + X_1}$$

Donde:

$X_2$  = al número de Certificados Serie A que correspondería emitir respecto de la segunda Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera Llamada de Capital.

- (3) En la tercera Llamada de Capital de los Certificados Serie A, el Compromiso se determinará utilizando la siguiente fórmula:

$$C_3 = \frac{X_3}{X_0 + X_1 + X_2}$$

Donde:

$X_3$  = al número de Certificados que correspondería emitir respecto de la tercer Llamada de Capital, asumiendo que todos los Tenedores han suscrito y pagado todos los Certificados que les hubiera correspondido suscribir conforme a la primera y segunda Llamadas de Capital.

- (m) El monto de la aportación que realice cada Tenedor al Fideicomiso será igual al monto que resulte de multiplicar el número de Certificados de la Serie A que suscriba dicho Tenedor en la Emisión Adicional correspondiente, por el precio por Certificado de dicha Serie A de la Emisión Adicional correspondiente.
- (n) Los montos que reciba el Fiduciario respecto de las Emisiones Adicionales serán recibidos en la Cuenta para Llamadas de Capital o en la Cuenta de Aportaciones de la Serie A conforme a lo previsto en la Sección 10.1 del Contrato de Fideicomiso.
- (o) En virtud del mecanismo de Llamadas de Capital que se establece en esta Cláusula, si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados Serie A que se emitan en una Emisión Adicional conforme

a una Llamada de Capital de dicha Serie A , dicho Tenedor se verá sujeto a una dilución punitiva, ya que el monto aportado por dicho Tenedor al Fideicomiso no será proporcional al número de Certificados Serie A que tendrá después de la Emisión Adicional respecto de la cual no suscribió y pagó Certificados Serie A conforme a su Compromiso por Certificado respectivo. Es decir, el porcentaje que representen los Certificados Serie A en circulación de los que sea titular un Tenedor que no cumplió con una Llamada de Capital de dicha Serie A antes de la Emisión Adicional respectiva, disminuirá después de dicha Emisión Adicional más allá del monto proporcional que debía haber aportado al Fideicomiso respecto de dicha Emisión Adicional conforme a su Compromiso por Certificado respectivo, y la parte proporcional acrecentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados Serie A en particular que se emitieron en la Emisión Adicional respectiva. Dicha dilución punitiva para el Tenedor que no acuda a una Llamada de Capital y beneficio incremental para los Tenedores que sí lo hagan, se verá reflejada:

- (i) en las Distribuciones a los Tenedores que realice el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y cualquier otro pago que tengan derecho a recibir los Tenedores respecto de los Certificados de la Serie A, ya que dichas Distribuciones a los Tenedores o pagos se realizarán con base en el número de Certificados en circulación de dicha Serie A que tengan dichos Tenedores al momento en que se lleven a cabo;
- (ii) en los derechos de voto en las Asambleas de Tenedores y otros derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores (incluyendo, sin limitación, el derecho a nombrar miembros del Comité Técnico), ya que las resoluciones de las Asambleas de Tenedores se toman, y los derechos relacionados a las Asambleas de Tenedores se ejercen, con base en el número de Certificados de la Serie A en circulación al momento que se realicen las asambleas o en el momento en que se ejerzan dichos derechos;
- (iii) en los derechos para designar y mantener la designación de miembros del Comité Técnico, ya que dichos derechos se calculan con base en el número de Certificados en circulación al momento de designación o el momento en que se vaya a celebrar una sesión del Comité Técnico;
- (iv) en el derecho a suscribir Certificados Serie A que se emitan en Emisiones Adicionales, ya que dicho derecho se basa en el número de Certificados de los que sea titular el Tenedor al cierre de operaciones de la Fecha de Registro que se establezca en la Llamada de Capital correspondiente, y no en el número de Certificados de dicha Serie A que adquirió dicho Tenedor respecto de la Emisión Inicial; y
- (v) en todas las demás instancias del Contrato de Fideicomiso en donde se determinen derechos u obligaciones con base en el número de Certificados que tenga un Tenedor.

Lo anterior sin perjuicio de cualquier otro derecho que el Administrador o el Fiduciario tengan o pudieran llegar a tener en contra de los Tenedores por la falta de cumplimiento con una Llamada de Capital conforme a la Ley Aplicable.

- (p) Si un Tenedor existente no suscribe y paga los Certificados de la Serie A que se emitan en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital, el Fideicomiso podría no contar con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones que adquiriera en los términos del Contrato de Fideicomiso y del Acta de Emisión, y podría verse sujeto a penalidades o pérdidas al respecto. Adicionalmente, en dicho supuesto, entre otros, el Fideicomiso podría verse impedido en cumplir con el plan de negocios y calendario de inversión previsto en el prospecto relativo a la oferta pública restringida de los Certificados. Dichos riesgos son en adición a los demás riesgos señalados en dicho prospecto.

El Fiduciario, al día siguiente de la fecha de la Emisión Adicional, deberá proporcionar a la CNBV a través de STIV-2 y a la Bolsa y a los Tenedores a través de Emisnet, la siguiente información: (i) la descripción de las características de la Llamada de Capital; (ii) en su caso, el monto correspondiente de



la Llamada de Capital que no fue cubierto, el porcentaje que dicha cantidad representa respecto del total de la Llamada de Capital de que se trate, así como el monto efectivamente cubierto por parte de los Tenedores en la Emisión Adicional correspondiente; (iii) la afectación al plan de negocios derivada del incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva; (iv) las medidas a adoptarse en caso de incumplimiento a la Llamada de Capital respectiva, así como el plazo de su implementación; y (v) en su caso, el resultado de la aplicación de las medidas antes señaladas una vez vencido el plazo determinado para su adopción.

- (q) Los Tenedores, por la mera adquisición de los Certificados, autorizan e irrevocablemente instruyen a los intermediarios financieros a través de los cuales sean propietarios de Certificados, a proporcionar al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador la documentación necesaria para determinar si dicho Tenedor suscribió y pagó los Certificados que se emitieron en una Emisión Adicional conforme a una Llamada de Capital. Adicionalmente, el Día Hábil inmediato siguiente a cada Fecha Límite de Suscripción, el Fiduciario deberá informar a la CNBV a través de STIV-2, a la Bolsa y al público inversionista a través de una publicación en Emisnet o DIV, la información sobre el resultado de la Llamada de Capital de dicha Fecha Límite de Suscripción, según lo establecido en la Circular Única.
- (r) En caso de que alguna Persona pretenda adquirir, en cualquier momento, dentro o fuera de la Bolsa, uno o más Certificados que sean propiedad de un Tenedor (y consecuentemente la obligación de cumplir con Llamadas de Capital, en su caso), dicha Persona requerirá la autorización previa del Comité Técnico (a menos que dicha Persona sea una Siefore administrada por la misma administradora de fondos para el retiro que el Tenedor vendedor), cuya autorización deberá requerir del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y de la mayoría de los miembros no independientes del Comité Técnico designados por el Administrador, sujeto a lo siguiente:
- (i) Aprobación. Dicha persona podrá adquirir Certificados de cualquier Tenedor, previa aprobación del Comité Técnico, cuya autorización deberá requerir del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico y de la mayoría de los miembros no independientes del Comité Técnico designados por el Administrador, que deberá otorgar dicha autorización únicamente si, el Comité Técnico determina a su entera discreción que, (1) la transmisión no tendría un impacto fiscal (incluyendo, a la discreción del Comité Técnico, un requerimiento de que dicha Persona califique como un “fondo para el retiro extranjero calificado” o una entidad de la cual toda su participación pertenezca a un “fondo para el retiro extranjero calificado” conforme al significado de la Sección 897(1) del Código) o regulatorio adverso (incluyendo conforme a cualesquiera leyes de valores) en el Fideicomiso, en los Tenedores o en el Administrador; (2) el adquirente no sea un Competidor; (3) el adquirente cumple con todas las disposiciones para la prevención de lavado de dinero y terrorismo aplicables; (4) el adquirente no se considera una “US Person” según dicho término se define en la Regulación S del *Securities Act*, según sea modificada, o un “United States Person” según dicho término se define en la Sección 7701(a)(30) del *US Internal Revenue Code of 1986*, según sea modificado, y dicho adquirente está adquiriendo los Certificados únicamente de manera consistente con la Regulación S, incluyendo las disposiciones contenidas en la misma para operaciones en el extranjero (*offshore transactions*); y (5) el comprador ha cumplido con los requerimientos establecidos en la Sección 19.7(b) del Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Resolución del Comité Técnico. Respecto al inciso (i) anterior, el Comité Técnico deberá emitir su resolución en un plazo no mayor a 90 días naturales contados a partir de la fecha en que se le presente la solicitud de autorización de adquisición correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho término, se considerará que el Comité Técnico negó su autorización. El Comité Técnico estará facultado en todo momento para solicitar la información que considere necesaria o relevante para emitir su autorización.

- (iii) **Incumplimiento.** En caso de que cualquier Persona adquiera Certificados, sin la previa autorización del Comité Técnico (según se requiera de conformidad con el inciso (i) anterior), entonces (1) la Persona adquirente no será considerada como Tenedor, y el Tenedor que transmita sus Certificados continuará obligado a cumplir con todas las obligaciones derivadas de Llamadas de Capital que puedan surgir en el futuro como si dicha transferencia no se hubiere realizado; y (2) los Certificados transferidos no otorgarán al adquirente los mismos derechos corporativos, incluyendo, sin limitación, el derecho de asistir y votar en Asamblea de Tenedores (y dicho Tenedor no se considerará para efectos de determinar el quórum de instalación y votación correspondiente, y sin que el Representante Común incurra en responsabilidad alguna por no reconocer al adquirente la titularidad y ejercicio de dichos derechos de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso), así como a designar miembros del Comité Técnico. El Fiduciario y/o el Administrador deberán notificar al Representante Común en cuanto tengan conocimiento de cualquier incumplimiento.
- (iv) **Distribuciones.** En caso de que cualquier Persona, que adquiera Certificados en el mercado secundario sin la autorización del Comité Técnico, reciba Distribuciones, ejerza cualesquier derecho corporativo relacionado con dichos Certificados, o efectúe pagos con motivo de cualquier Llamada de Capital, dichos actos no constituirán y en ningún caso podrán interpretarse como una autorización del Comité Técnico respecto de dicha transmisión, y las consecuencias previstas en el Contrato de Fideicomiso continuarán aplicando. Las partes en este acto acuerdan que no hay otros acuerdos respecto a la transmisión de Certificados, distintos a las disposiciones del presente inciso (r).

#### **Restricciones sobre Operaciones con Afiliadas.**

El Administrador será liberado de cualquier responsabilidad, incluyendo hacia el Fideicomiso y los Tenedores, que resulte de cualquier operación celebrada entre el Fideicomiso y el Administrador o cualquier Afiliada, cuando dicha operación se encuentre prevista en la Política de Operaciones con Partes Relacionadas y que hubiere sido aprobada por la Asamblea de Tenedores. Para evitar cualquier duda, el Fideicomiso, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores tendrá derecho a celebrar operaciones con Vehículos de Inversión Walton, en la medida que cumplan con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, en la Política de Operaciones con Partes Relacionadas).

#### **Inversiones Permitidas.**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá, de conformidad con las instrucciones del Administrador, abrir cuentas de inversión en México o fuera de México para invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso (i) en valores a cargo del gobierno mexicano inscritos en el RNV, denominados en Pesos, a corto plazo y con liquidez inmediata; (ii) en valores a cargo del gobierno mexicano, denominados en Dólares, a corto plazo y con liquidez inmediata; (iii) en instrumentos de deuda (1) gubernamental, emitida por el gobierno federal de México, o (2) gubernamental, emitida por el gobierno de los Estados Unidos de América o el Departamento del Tesoro (Treasury Department) de dicho país, y denominados en Dólares, incluyendo sin limitación, cuentas que paguen intereses en balance promedio (las "Inversiones Permitidas"). El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración) deberá supervisar que las Inversiones Permitidas que realice el Fiduciario conforme a la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso, con el propósito de invertir los montos depositados en las Cuentas del Fideicomiso hasta que dichos montos tengan que ser desembolsados para pagar Gastos del Fideicomiso y/o llevar a cabo los fines e Inversiones descritos en el Contrato de Fideicomiso, cumplan con los términos aquí establecidos, así como que sus respectivos vencimientos no excedan de 1 año. Si el Administrador no entrega la instrucción al Fiduciario para invertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario estará autorizado para invertir cualesquier cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso (i) en Pesos, en pagarés con rendimiento a su liquidación a un día hasta que el Administrador le instruya lo contrario, y (ii) en Dólares, en bonos con vencimiento a un día, salvo que el Administrador indique lo contrario.

## **Reserva para Gastos.**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso o en el Contrato de Administración) podrá causar que el Fiduciario mantenga en depósito en la Cuenta General (o en la Cuenta de Reserva para Gastos, según sea aplicable) una reserva para pagar Gastos de Emisión, Gastos del Fideicomiso y Pagos del Fideicomiso, así como para realizar cualesquier otros pagos y gastos que el Fideicomiso deba realizar conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración (la “Reserva para Gastos”). Para dichos efectos, en la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) calculará el monto inicial de la Reserva para Gastos, la cual será inicialmente fondeada de los Recursos Netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A, y posteriormente, el Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) podrá recalculer la Reserva para Gastos en cualquier momento mediante notificación por escrito al Fiduciario (con copia para el Representante Común). El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) podrá causar que el Fiduciario retenga en la Cuenta de Distribuciones y/o en la Cuenta de Distribuciones de Series o Subseries Subsecuentes, en una base pro rata, cualquier monto a ser distribuido que considere necesario para reconstituirla Reserva para Gastos.

## **Reserva para Gastos de Asesoría**

Después de la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A, el Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) instruirá al Fiduciario para que segregue de los Recursos Netos de la Emisión Inicial de los Certificados Serie A en la Cuenta General (o en la Cuenta de Reserva para Gastos de Asesoría, según sea aplicable) la cantidad de USD\$500,000.00 para pagar los honorarios, gastos y costos relacionados con la contratación de Asesores Independientes conforme a la Sección 6.4 del Contrato de Fideicomiso (la “Reserva para Gastos de Asesoría”). Ni el Administrador, ni Walton ni sus Afiliadas tendrán obligación alguna de reembolsar montos o reconstituir la Reserva para Gastos de Asesoría.

## **Distribuciones.**

El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos), bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, instruirá al Fiduciario para que distribuya el Flujo Neto del Fideicomiso con respecto a una Serie o Subserie en particular de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Las Distribuciones en efectivo serán realizadas en Dólares a través de Indeval; en el entendido, que de conformidad con el artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de pago contraídas dentro o fuera de México en moneda extranjera pero pagaderas en México, para ser cumplidas en México, se deberán solventar mediante la entrega de la cantidad equivalente en Pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación en la fecha en la que se realice el pago correspondiente.

Las Distribuciones se realizarán a los Tenedores de la Serie o Subserie correspondiente a través de Indeval. El Administrador (o cualquier tercero designado para dichos efectos) deberá calcular el monto distribuible (el “Monto Distribuible”) a los Tenedores de conformidad con los términos de esta Sección 12.2 del Contrato de Fideicomiso. Una vez que se hubiere determinado el Monto Distribuible, el Administrador deberá notificar el Monto Distribuible a ser distribuido por el Fideicomiso, la Inversión o Inversiones que le dieron origen al mismo y la Serie o Subserie al que pertenece, al Fiduciario y al Representante Común, y el Fiduciario deberá publicar el Monto Distribuible pagadero por el Fideicomiso en Emisnet o DIV, según corresponda, en cada caso, y a la CNBV a través del STIV-2, y deberán notificarlo por escrito a Indeval al menos 6 Días Hábiles previos a la fecha de Distribución respectiva (cada una, una “Fecha de Distribución”). En la Fecha de Distribución respectiva, el Monto Distribuible será distribuido en su totalidad a los Tenedores de la Serie o Subserie correspondiente, de manera proporcional, con base en el número de Certificados de los que cada Tenedor sea titular en la Fecha de Distribución respectiva. En la medida que el Fideicomiso haya celebrado una Línea de Suscripción, y que existan cantidades adeudadas y pagaderas de principal, intereses o cualquier otro concepto respecto de una Línea de Suscripción en dicha Fecha de Distribución, el Fiduciario deberá aplicar los montos distribuibles en primer lugar al pago de dichos conceptos al acreedor correspondiente.

## **Vigencia del Fideicomiso.**

La vigencia del Fideicomiso comenzará en la fecha del Contrato de Fideicomiso, y salvo que el Fideicomiso se dé por terminado anticipadamente de conformidad con la Sección 18.1 del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Fideicomiso continuará vigente hasta que todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso hayan sido íntegramente vendidas, o de cualquier forma íntegramente desinvertidas; en el entendido, que el Fideicomiso continuará existiendo hasta su terminación conforme a la Cláusula XVIII del Contrato de Fideicomiso; en el entendido, además, que la vigencia del Contrato de Fideicomiso, en ningún caso podrá exceder el plazo de vigencia establecido en la fracción III del artículo 394 de la LGTOC.

#### **Terminación.**

La Asamblea de Tenedores podrá aprobar la terminación del Fideicomiso, siempre que las siguientes condiciones hayan sido satisfechas: (a) todas las Inversiones hayan sido vendidas, desinvertidas o liquidadas en su totalidad; (b) todo el endeudamiento asumido por el Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso haya sido repagado; y (c) que no queden más obligaciones pendientes del Fideicomiso de cualquier naturaleza, incluyendo obligaciones contingentes, según lo determine el Administrador a su entera discreción (en el entendido, que, si el Administrador fue removido o hubiere renunciado de conformidad con los términos del Contrato de Administración, el Fiduciario no podrá terminar el Fideicomiso hasta que todos los montos adeudados al Administrador removido, de conformidad con el Contrato de Administración, hayan sido pagados en su totalidad); en el entendido, que en el caso de que dicha terminación anticipada del Fideicomiso sea aprobada de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, los montos remanentes en las Cuentas del Fideicomiso serán distribuidos a los Tenedores y al Administrador o alguna de sus Afiliadas (según lo determine el Administrador) de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, previo a la terminación del Fideicomiso.

### 2.3.2 Resumen del Contrato de Administración

#### **Nombramiento del Administrador; Aceptación del Administrador; Deberes de Lealtad y Cuidado; Poderes.**

El Fiduciario nombró nombra y contrató al Administrador, y el Administrador aceptó el nombramiento hecho por el Fiduciario y se obligó frente a éste, para llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del Administrador establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y en el resto de los Documentos de la Emisión, conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los mismos.

El Administrador deberá cumplir en todo momento con sus obligaciones, actuando de manera diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según dichos deberes sean restringidos o modificados de conformidad con los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. Sujeto a las facultades de la Asamblea de Tenedores y del Comité Técnico según se establece en el Contrato de Fideicomiso, la administración del Fideicomiso le corresponde al Administrador, de conformidad con, y sujeto a, los demás términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador (en el entendido, que el Administrador podrá solicitar la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores para llevar a cabo dicha instrucción), el Fiduciario otorgará en favor del Administrador y de aquellas Personas designadas por el Administrador (cada una, un "Apoderado"), ante notario público en México, los siguientes poderes:

Un poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, excepto hacer cesión de bienes, en los términos del primer párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para la Ciudad de México. Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

- (i) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y específicamente: (1) tribunales del fuero civil; (2) tribunales penales, la Procuraduría General de la República, la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México, y la Procuraduría General de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y (z) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.
- (ii) Para entablar toda clase de demandas, reconveniones y solicitudes, contestar las que en contra del Fideicomiso se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación.
- (iii) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos respecto de cualquier acto que constituya, o pueda constituir, un delito en perjuicio del Fideicomiso.
- (iv) Para solicitar el amparo de la justicia federal.
- (v) Para desistirse, aún en el juicio de amparo.
- (vi) Para celebrar convenios y hacer renunciaciones.
- (vii) Para otorgar perdón.
- (viii) Para transigir.

- (ix) Para comprometer en árbitros.
- (x) Para articular y absolver posiciones.
- (xi) Para recusar.
- (xii) Para recibir pagos.

en el entendido, que el ejercicio de cualesquier poderes para pleitos y cobranzas ante cualesquier autoridades administrativas o judiciales o paneles arbitrales, requerirán de un aviso previo y por escrito al Fiduciario. Un poder general para actos de administración de conformidad con los términos del segundo párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada una de las entidades federativas y del Código Civil para la Ciudad de México.

Cualesquier actos que realice el Apoderado en nombre y representación del Fideicomiso de conformidad con los poderes otorgados conforme a la Sección 2.3 del Contrato de Administración que, en términos del Contrato de Fideicomiso, requieran la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico, requerirán que dicha aprobación previa sea obtenida con anterioridad al ejercicio de dichos poderes.

Los poderes que se otorguen conforme a la Sección 2.3 del Contrato de Administración estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario, única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, ningún Apoderado deberá ser considerado como un empleado, delegado fiduciario o funcionario del Fiduciario.

El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Sección 2.3 del Contrato de Administración no libera al Fiduciario de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el Administrador sea removido de conformidad con el Contrato de Administración, el Fiduciario revocará los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la Sección 2.3 del Contrato de Administración.

#### **Gastos de Administración.**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, y salvo que el Administrador sea removido, el Administrador tendrá derecho a instruir por escrito al Fiduciario para que reembolse al Administrador ( o a un tercero subcontratista) por cualesquiera honorarios, costos y gastos en los que incurra en relación con el cumplimiento de obligaciones legales, contables, regulatorias y fiscales previstas en leyes o disposiciones federales, estatales, municipales o de cualquier naturaleza relacionadas con las actividades del Fideicomiso concernientes a Inversiones (incluyendo gastos relacionados con la inclusión de la información de dichas Inversiones a los reportes regulatorios del Fideicomiso)(los "Gastos de Administración"). El Fideicomiso deberá reembolsar al Administrador (o al tercero subcontratista correspondiente) al costo por dichos Gastos de Administración, más el IVA que resulte aplicable, incluyendo, sin limitación, costos de empleo y gastos operativos de dichas partes relacionadas o Afiliadas del Administrador, según resulte aplicable, para ser justo y razonable con el Fideicomiso.

El Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario que le transfiera anticipadamente los recursos que sean necesarios para llevar a cabo el pago de cualesquier Gastos de Administración en la fecha en que efectivamente se incurra en el Gasto de Administración correspondiente, o bien podrá instruir por escrito al Fiduciario que le reembolse dichos gastos en cualquier fecha posterior, en caso de que el Gasto de Administración hubiere sido pagado directamente por el Administrador.

Las partes en este acto reconocen y aceptan que las Afiliadas del Administrador recibirán, y el Fideicomiso indirectamente pagará, comisiones por administración, comisiones por desempeño (comisiones y/o intereses devengados) y otros costos, comisiones, gastos y pagos en relación con el ofrecimiento, administración y operación de los Vehículos de Inversión Walton en los que el Fideicomiso invierta y las inversiones mantenidas

en dichos Vehículos de Inversión Walton; en el entendido, que cualquier comisión por administración, comisiones por desempeño y otros costos, comisiones, gastos y pagos serán revelados en los documentos relevantes de cada Vehículo de Inversión Walton, y tomados en consideración por la Asamblea de Tenedores al momento de la revisión y, en su caso, aprobación, de cada Inversión.

**Remoción del Administrador; Terminación por Causa.**

La Asamblea de Tenedores podrá, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en cualquier momento remover al Administrador, la cual surtirá efectos en una fecha que no será menor a 60 días naturales a partir de la fecha en la que la remoción le sea notificada al Administrador y la sustitución por otra Persona que actuará como administrador del Fideicomiso en lugar del Administrador (dicho administrador sustituto deberá ser aprobado por la Asamblea de Tenedores); en el entendido, que cualquier sustituto del Administrador será nombrado con anterioridad a, o al mismo tiempo que, la remoción del Administrador y el Fideicomiso continuará vigente.

En caso de que el Administrador sea removido de conformidad con la Cláusula IV del Contrato de Administración, el Fiduciario deberá pagar al Administrador removido todos los Gastos de Administración insolutos y pagaderos por el Fideicomiso, acumulados y debidos desde la Fecha de Emisión Inicial de los Certificados Serie A hasta la fecha de remoción del Administrador.

El Fiduciario deberá llevar a cabo las Llamadas de Capital adicionales necesarias a los Tenedores y/o desembolsar fondos de las Cuentas del Fideicomiso para pagar los montos antes indicados. El Fiduciario deberá utilizar todos los montos disponibles depositados en las Cuentas del Fideicomiso (excepto por la Reserva para Gastos de Asesoría) para pagar los montos antes indicados al Administrador o a sus Afiliadas respectivas, según sea instruido por el Administrador, en los términos descritos en el Contrato de Administración, y el Fiduciario no hará Distribución alguna a los Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso hasta en tanto no haya pagado dichos montos en su totalidad al Administrador o a sus Afiliadas respectivas, según resulte aplicable.

En el evento que el Administrador sea removido o de cualquier otra forma cese de actuar como administrador del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Administración:

- (a) El Fideicomiso reconoce que Walton Street Capital, L.L.C., es titular de la marca comercial "Walton Street" para diversos servicios y que el Fideicomiso utiliza la marca y el nombre comercial "Walton Street" de manera no exclusiva y libre de regalías en relación con las actividades autorizadas con permiso de Walton Street Capital L.L.C. Todos los servicios prestados por el Fideicomiso bajo la marca y nombre comercial de Walton Street deberán ser prestados de manera consistente con la alta reputación que hasta el momento se ha desarrollado para la marca "Walton Street" por Walton Street Capital L.L.C., y sus Afiliadas y licenciatarios. El Fideicomiso comprende que Walton Street Capital L.L.C., podría terminar con el derecho del Fideicomiso para usar la marca "Walton Street" en cualquier momento posterior a la remoción del Administrador de conformidad con la Cláusula IV, a la sola discreción de Walton Street Capital, L.L.C., entregando notificación de la terminación por escrito al Fideicomiso. Inmediatamente después de dicha terminación, el Fideicomiso deberá realizar los actos necesarios para cambiar el nombre del Fideicomiso y el nombre de cualquiera de sus subsidiarias (incluyendo la clave de pizarra) a uno que no incluya "Walton Street" o cualquier término similar sujeto a confusión y cesará todo uso de la marca comercial "Walton Street" o cualquier término similar sujeto a confusión como marca comercial o de cualquier otra forma.
- (b) En la fecha en la que surta efectos la remoción del Administrador el Fiduciario deberá revocar cualesquier poderes previamente otorgados en favor del Administrador y/o demás Apoderados.
- (c) En caso de que el Administrador sea removido de conformidad con la Cláusula IV del Contrato de Administración, o de cualquier otra forma deje de ser el administrador del Fideicomiso, el Fideicomiso y sus subsidiarias continuarán obligados respecto de sus inversiones en los Vehículos de Inversión (incluyendo respecto del fondeo de sus compromisos de capital o llamadas de capital y otros pagos en Vehículos de Inversión Walton).

**Plazo.**

El Contrato de Administración permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que el Contrato de Fideicomiso haya sido dado por terminado e íntegramente liquidado; en el entendido, que el Contrato de Administración será dado por terminado anticipada y automáticamente en caso de remoción del Administrador, de conformidad con los términos del Contrato de Administración.



#### **2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales**

A la fecha del presente Prospecto no existe procedimiento judicial, administrativo o arbitral alguno pendiente en contra del Fiduciario en dicha capacidad, el Fideicomitente o el Administrador. A nuestro mejor saber y entender, no existen procesos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo en la emisión de Certificados de este Prospecto. Adicionalmente, tampoco se tiene conocimiento que puedan existir uno o más procesos judiciales, administrativos o arbitrales en el futuro.

A la fecha del presente Prospecto el Fideicomitente no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

### 3. Plan de Negocios, análisis y calendario de inversiones y desinversiones

#### Estrategia de Inversión, Enfoque y Procesos

El Fideicomiso podrá, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, llevar a cabo Inversiones directa o indirectamente a través de uno o más Vehículos de Inversión Walton. Salvo que se hubiere aprobado lo contrario por la Asamblea de Tenedores, todas las Inversiones llevadas a cabo por el Fiduciario en Vehículos de Inversión Walton deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas. El Fideicomiso podrá realizar Inversiones a través de la adquisición o tenencia de derechos fideicomisarios, acciones, partes sociales, certificados bursátiles o cualesquier otras formas de participación o valores emitidos por dichos Vehículos de Inversión Walton. Los términos en que el Fideicomiso adquiera una participación directa o indirecta en un Vehículo de Inversión Walton serán determinados por los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión Walton (incluyendo, en su caso, cualquier valor neto de activos u otro precio determinado conforme a los documentos corporativos del Vehículo de Inversión Walton aplicable). Cada Tenedor reconoce y acepta mediante la adquisición de los Certificados, que el Fideicomiso deberá pagar o soportar directa o indirectamente todas las comisiones, compensaciones de incentivos y otras cantidades según sean requeridas conforme a los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Walton en que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente y que los documentos corporativos de dichos Vehículos de Inversión Walton contienen disposiciones relacionadas con cuestiones sobre reembolso y/o retorno de distribuciones, incumplimiento, confidencialidad y demás que pudieran afectar de manera adversa al Fideicomiso y su participación directa o indirecta en los Vehículos de Inversión Walton en caso de que el Fideicomiso incumpliera sus obligaciones directas o indirectas con los Vehículos de Inversión Walton, ya sea porque un Tenedor incumpla con sus obligaciones de fondeo conforme al Contrato de Fideicomiso o por cualquier otra forma de incumplimiento, incluyendo sin limitación, por incumplimiento sus obligaciones conforme a los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Walton. Cada Tenedor reconoce y acepta que los documentos corporativos de los Vehículos de Inversión Walton serán aplicables respecto de las participaciones directas e indirectas del Fideicomiso en los Vehículos de Inversión Walton. Cada Tenedor, por virtud de la adquisición de Certificados conforme al Contrato de Fideicomiso, acepta cooperar con el Administrador según lo solicite el mismo, para permitir que el Fideicomiso (o sus subsidiarias directas o indirectas) cumpla con sus obligaciones frente a los Vehículos de Inversión Walton, incluyendo sin limitación, proporcionando información solicitada por cualquier socio general o administrador de un Vehículo de Inversión Walton.

Independientemente del proceso descrito en el inciso (a) de la Cláusula 6.1 del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores podrá instruir directamente al Fiduciario (con copia al Administrador) para que realice inversiones en Vehículos de Inversión distintos a los Vehículos de Inversión Walton (cada una, una "Inversión Originada por Terceros") con los compromisos y recursos derivados de dichas Series o Subseries de Certificados, sujeto en cada caso, a los siguientes requisitos:

- (i) Todos y cada uno de los documentos relacionados con dichas Inversiones Originadas por Terceros deberán manifestar expresamente que dicha Inversión Originada por Terceros no fue originada o aprobada por Walton, y que no tiene relación con Walton, o sus respectivas Afiliadas, o con cualquiera de sus respectivos sucesores o cesionarios.
- (ii) Dichos Vehículos de Inversión de Terceros no podrán comprender Vehículos de Inversión Inmobiliarios.
- (iii) Ni el Administrador, ni Walton y ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias tendrán obligación alguna de realizar compromisos de inversión en Inversiones Originadas por Terceros.

Requisitos Adicionales. En adición a las disposiciones previstas en los incisos (a) y (b) anteriores, las Inversiones deberán estar sujetas, en cada caso, a los siguientes requerimientos:

- (i) Todos y cada uno de los gastos y comisiones derivados de o relacionados con dichas Inversiones (incluyendo cualesquier comisiones pagaderas al administrador correspondiente de dichas Inversiones) deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, y el Administrador o sus Afiliadas no serán responsables del pago de dichos gastos y comisiones.

Lo anterior, en el entendido, que la Asamblea de Tenedores no podrá aprobar Inversiones a Vehículos de Inversión si el promedio ponderado de los porcentajes de comisiones por administración (descritos en los convenios de adhesión y otros documentos de dichos Vehículos de Inversión), calculado conforme al monto comprometido por el Fideicomiso en dichos Vehículos de Inversión, es mayor a 185 puntos base.

- (ii) La Asamblea de Tenedores que apruebe dicha Inversión deberá liberar al Administrador de cualquier responsabilidad derivada de o relacionada con, dicha Inversión, y el Fideicomiso, con el Patrimonio del Fideicomiso, y los Tenedores de dichos Certificados, deberán indemnizar y sacar en paz y a salvo al Administrador, a Walton y a sus respectivas Afiliadas o subsidiarias de todas y cualesquier reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, existentes, que pudiera llegar a existir o que pudiera ser incurrida por el Administrador, Walton o por sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, derivadas de, o relacionadas con dicha Inversión, incluyendo sin limitación, cualquier actividad de reporte que el Administrador lleve a cabo con respecto a dicha Inversión, en la medida en que dichas reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, no fueren resultado de la Negligencia Grave, dolo o mala fe del Administrador, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.
- (iii) El Administrador tendrá derecho a realizar Llamadas de Capital y, previa instrucción del órgano de gobierno del Fideicomiso correspondiente, llevar a cabo reaperturas (sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso) o de cualquier forma hacer uso de o vender el Patrimonio del Fideicomiso asignado a la Serie o Subserie de Certificados correspondiente para pagar la indemnización descrita en el numerales (ii) anterior.
- (iv) Todos los documentos de la operación relacionados con dicha Inversión deberán ser firmados directamente por los delegados fiduciarios o apoderados del Fideicomiso, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, y no deberán ser firmados por el Administrador, en representación del Fiduciario.
- (v) Previo a la aprobación de la Inversión en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso, el Tenedor correspondiente deberá entregar toda la información de conocimiento de cliente (KYC) solicitada por el Administrador. Una vez completado el proceso de conocimiento de cliente (KYC) del Administrador, el Tenedor respectivo podrá aprobar la Inversión e instruir al Fiduciario para celebrar los documentos que se requieran para dicho fin.
- (vi) Todos los documentos de la operación relacionados con dicha Inversión deberán incluir un reconocimiento de todas las partes que celebren dichos documentos de la operación, consistente en reconocer que ni el Administrador, ni Walton, ni ninguna de sus respectivas Afiliadas o subsidiarias está originando o asumiendo cualquier responsabilidad en relación con dicha Inversión, y deberán incluir una liberación absoluta al Administrador, Walton y sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, de parte de todas las partes que celebren dichos contratos, con respecto a cualesquier reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, existentes, que pudiera llegar a existir o que pudiera ser incurrida por el Administrador, Walton o por sus respectivas Afiliadas o subsidiarias, derivadas de, o relacionadas con, dicha Inversión, en la medida en que dichas reclamaciones, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, procedimientos judiciales, o demandas, no

fueren resultado de la Negligencia Grave, dolo o mala fe del Administrador, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable.

- (vii) El Fideicomiso no podrá, salvo a través de un fondo, otro vehículo de inversión o cuenta patrocinada, administrada o asesorada por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, invertir, directa o indirectamente (incluyendo, sin limitación, a través de un fondo mixto), en un fondo, otro vehículo de inversión o cuenta cuyo objetivo principal de inversión sea invertir en deuda inmobiliaria, deuda relacionada con el sector inmobiliario, bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o inversiones o préstamos relacionados con el sector inmobiliario o deuda inmobiliaria, incluyendo la creación o adquisición directa o indirecta de cualquier producto, activo o interés relacionado con el sector inmobiliario, deuda relacionada con el sector inmobiliario o bienes inmuebles, capital privado inmobiliario o productos similares a la deuda inmobiliaria, o la inversión en los mismos. Los Tenedores reconocen y convienen que el Administrador tiene una reputación comercial establecida y valorada y está sujeto a leyes, reglamentos, disposiciones fiscales, restricciones contractuales y otras restricciones que podrían afectar a los vehículos controlados por el Administrador, incluyendo al Fideicomiso. En consecuencia, el Administrador tendrá el derecho de vetar cualquier propuesta de inversión del Fideicomiso si el Administrador determina a su discreción que el Fideicomiso al consumir dicha inversión podría o sería razonablemente probable que (i) violara o incumpliera cualquier requisito u obligación legal, (i) violar o incumplir cualquier requisito u obligación legal, regulatoria o contractual del Administrador o de cualquiera de sus Afiliadas u otras partes relacionadas y/o (ii) causar cualquier consecuencia adversa o imponer cualquier carga adicional al Administrador o a cualquiera de sus Afiliadas u otras partes relacionadas (incluyendo, sin limitación, cualquier consecuencia o carga legal, fiscal o regulatoria a dicha parte, cualquier efecto sobre la capacidad de dicha parte para levantar capital y/o cualquier daño a la reputación o atraer atención negativa a dicha parte).

### **Rendimientos Proyectados del Fideicomiso**

Retorno Objetivo: 12%+ TIR (Tasa Interna de Retorno) Neta: No se puede garantizar que se alcancen los objetivos de inversión indicados en el presente Prospecto. Los rendimientos alcanzados por el Fideicomiso al invertir a través de los Vehículos de Inversión subyacentes serán diferentes a los rendimientos del Fideicomiso, y se verán afectados por cualquier gasto del Fideicomiso, el cual será asumido únicamente por el Fideicomiso y los inversionistas en el Fideicomiso. Los rendimientos reales alcanzados dependerán de la selección de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso y dichas inversiones, incluyendo los rendimientos objetivo para cada Vehículo de Inversión, serán revisados y aprobados por la Asamblea de Tenedores y no por Walton Street México o sus Afiliadas. Por lo tanto, los rendimientos reales dependerán de la selección de los Vehículos de Inversión que apruebe la Asamblea de Tenedores. Walton Street México y sus Afiliadas no pueden hacer ninguna declaración con respecto a los objetivos de inversión del Fideicomiso toda vez que no se encuentra a discreción de Walton Street México el realizar o aprobar una inversión del Fideicomiso en cualquier Vehículo de Inversión. El desempeño real de las inversiones del Fideicomiso diferirá de las proyecciones proporcionadas para cada Vehículo de Inversión en los documentos de oferta de dichos Vehículos de Inversión y puede diferir materialmente. No se puede asegurar que la tasa interna de rendimiento real alcanzada por los inversionistas del Fideicomiso iguale o supere los rendimientos objetivo declarados. Los rendimientos objetivo son meramente objetivos y no deben interpretarse como una garantía de los resultados que el Fideicomiso pueda alcanzar.

El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios descrito anteriormente, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa los rendimientos obtenidos por los Tenedores.

Para una descripción más detallada de las Inversiones favor de referir a la sección “I. INFORMACIÓN GENERAL – 2. Resumen Ejecutivo – Lineamientos de Inversión del Fideicomiso”.

## Estrategia de Inversión

El Fideicomiso realizará las inversiones en Vehículos de Inversión subyacentes que ofrezcan a los inversionistas la oportunidad de invertir en diferentes estrategias.

## Periodo de Inversión

El Periodo de Inversión del Fideicomiso será de 5 años contados a partir de la Fecha de Emisión Inicial (el “Periodo de Inversión”), en el entendido, que en caso que cualquier Vehículo de Inversión en que el Fideicomiso haya invertido establezca un periodo de inversión más largo y/o el periodo de inversión de dicho Vehículo de Inversión sea extendido por un periodo que sea mayor al Periodo de Inversión, la Asamblea de Tenedores podrá extender el periodo de inversión para hacer coincidir el periodo de inversión del vehículo subyacente.

Una vez terminado el Periodo de Inversión, el Fideicomiso no podrá llevar a cabo nuevos compromisos de capital con Vehículos de Inversión (excepto como resultado de que el Fideicomiso determine participar en cualquier programa de reinversión de dividendos o cualquier otro programa similar ofrecido por el Vehículo de Inversión correspondiente); en el entendido, que el Fiduciario podrá continuar realizando Llamadas de Capital una vez que haya terminado el Periodo de Inversión con la finalidad de que el Fideicomiso continúe realizando el pago de Gastos del Fideicomiso y cumpla con todas y cada una de sus obligaciones de fondeo u otras obligaciones de pago respecto de Inversiones que mantenga el Fideicomiso.

## Calendario de Inversiones y Desinversiones

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversiones o desinversiones previamente establecido, por lo cual la Asamblea de Tenedores podría modificar a su entera discreción la tasa de desinversión de cualquier Inversión realizada por el Fideicomiso y no tiene obligación de haber completado la Desinversión de todas las Inversiones en una fecha en particular.

El Fideicomiso podría no cumplir con el plan de negocios descrito en el presente, lo cual podría afectar adversa y materialmente los rendimientos de los Tenedores.

No se puede garantizar que el Fideicomiso será capaz de realizar distribuciones en cierto periodo de tiempo, o que los Vehículos de Inversión con los que comprometa capital serán capaces de realizar distribuciones de acuerdo con cierto calendario.

## Lineamientos de Inversión

El objetivo de inversión principal del Fideicomiso es alcanzar rendimientos atractivos ajustados al riesgo mediante la ejecución de estrategias de inversión mediante compromisos en e inversiones en Vehículos de Inversión de conformidad con los siguientes Lineamientos de Inversión:

Lineamientos de Inversión aplicables a los Vehículos de Inversión Walton

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU. y México y en otros países, a través de los Vehículos de Inversión Walton. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión Walton; <u>en el entendido</u> , que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión y con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, según corresponda.
----------------------	--

Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera general, asumiendo compromisos e invirtiendo en Vehículos de Inversión Walton, sujeto a ciertos requerimientos.	
Estrategias de inversión:	El Fideicomiso podrá realizar inversiones directa o indirectamente en Vehículos de Inversión Walton, basado, entre otras, en las siguientes estrategias y demás estrategias según sea aprobado por la Asamblea de Tenedores:  <i>Estrategia de Valor agregado / oportunista:</i>  <i>Estrategia "Core-Plus"</i>  <i>Estrategia de Deuda</i>	
Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países en los que los Vehículos de Inversión Walton puedan invertir.	
Socio General:	Walton, o una afiliada de Walton, tendrán el carácter de socio general (cada uno, un " <u>Socio General Walton</u> ") para el Vehículo de Inversión Walton correspondiente, sujeto a los derechos de los inversionistas de dicho Vehículo de Inversión Walton para remover y reemplazar al Socio General Walton.	
Diversificación:	<i>Estrategia de Valor agregado / oportunista:</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia "Core-Plus"</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia de Deuda</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión

#### Lineamientos de Inversión aplicable a los Vehículos de Inversión de Terceros

Criterios Generales:	Se espera que el Fideicomiso permita que los inversionistas mexicanos tengan una apertura hacia el mercado en EE. UU., México y en otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, a través de los Vehículos de Inversión de Terceros. El Fideicomiso pretende utilizar los compromisos y recursos para llevar a cabo inversiones asumiendo compromisos en e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros relacionados con infraestructura, capital, fondo de fondos, capital de riesgos, secundarios y demás estrategias según lo determine y apruebe la Asamblea de Tenedores; <u>en el entendido</u> , que dichas inversiones deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las <u>Secciones 6.1(b) y 6.1 (c)</u> del Contrato de Fideicomiso; <u>en el entendido, además</u> , que, salvo que la Asamblea de Tenedores apruebe lo contrario, todas las Inversiones que lleve a cabo el Fiduciario con los recursos derivados de la Emisión de los Certificados deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión.
Estructura:	El Fideicomiso buscará alcanzar las estrategias de inversión, de manera general, asumiendo compromisos e invirtiendo en Vehículos de Inversión de Terceros.

Exposición Geográfica:	México, Estados Unidos y otros países, sujeto a las limitaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.	
Socio General:	Cualquier entidad, distinta a Walton o sus afiliadas, podrá actuar como socio general o como otra entidad administradora para el Vehículo de Inversión de Terceros.	
Diversificación:	<i>Estrategia de Valor agregado / oportunista:</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia "Core-Plus"</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión
	<i>Estrategia de Deuda</i>	Hasta el 100% del Monto Máximo de la Emisión

Los anteriores Lineamientos de Inversión le permiten a la Asamblea de Tenedores analizar las características de las inversiones, conocer los riesgos inherentes a las mismas y determinar un esquema esperado de ingresos o rendimientos generados por las inversiones. Las características y los riesgos de las inversiones serán incluidos en los documentos de cada una de las inversiones subyacentes que en su momento revisará la Asamblea de Tenedores.

No se han identificado las Inversiones específicas que realizará el Fideicomiso, por lo que no hay garantía de que dichas oportunidades de inversión serán ubicadas, implementadas, ejecutadas y concluidas con éxito y éstas podrían no generar flujo ni retorno alguno, o no generarlo en los niveles esperados, o que incluso dichos flujos o retornos podrían perderse en su totalidad. Además, a pesar de que el Fideicomiso ha establecido Lineamientos de Inversión con el fin de realizar las Inversiones, ni el Administrador ni el Fiduciario tienen conocimiento sobre las características de los Vehículos de Inversión y/o de las Vehículos de Inversión subyacentes en los que se hagan Inversiones.

#### 4. Políticas Generales de la Emisión y Protección de los Derechos de los Tenedores

De conformidad con el artículo 64 Bis 1 párrafo II de la LMV, cada Tenedor tendrá derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Vehículos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tendrá derecho a asistir y votar en la Asamblea de Tenedores. Así mismo los Tenedores que, en lo individual o en su conjunto tengan 25% (veinticinco por ciento) o más de los Certificados que se encuentren en circulación, tendrán derecho a (a) solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, (b) solicitar al Representante Común que aplase la Asamblea de Tenedores una vez, por un periodo de 3 días naturales y sin necesidad de una nueva convocatoria respecto de la votación sobre cualquier asunto del cual los Tenedores no se consideren lo suficientemente informados; (c) oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los Tenedores que pretendan oponerse no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan votado en contra de las resoluciones respectivas, y en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones correspondientes, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación; (d) ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en cualquier otro Documento de la Emisión; en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; y (e) designar y, en su caso, revocar la designación de un miembro del Comité Técnico por cada 25% de tenencia.

Los Tenedores de Certificados que sean Competidores deberán abstenerse de votar en las decisiones respecto a (i) modificaciones al Contrato de Administración; y (ii) remoción del Administrador.

Los Tenedores que tengan un Conflicto de Interés deberán abstenerse de participar en las deliberaciones y votaciones de aquellos asuntos respecto de los cuales dichos Tenedores tengan un Conflicto de Interés; en el entendido, que si una Persona no está facultada para votar de conformidad con el párrafo (f) de la Sección 4.1 del Contrato de Fideicomiso, los Certificados de dicha Persona no computarán para el cálculo del quorum de instalación o votación del punto del orden del día de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

Los Certificados Serie A se emiten bajo el mecanismo de Llamadas de Capital (en el entendido, que los Certificados de Series y Subseries Subsecuentes, serán emitidos bajo el mecanismo de derechos de suscripción) y, por lo tanto, el Fiduciario podrá requerir a los Tenedores la aportación de cantidades de dinero en efectivo en cada ocasión en que el Fiduciario realice una Llamada de Capital, en los términos del Contrato de Fideicomiso. Cualquier Tenedor registrado que no suscriba y pague los Certificados emitidos en una Emisión Adicional de conformidad con una Llamada de Capital, estará sujeto a la dilución punitiva establecida en el Contrato de Fideicomiso. Como consecuencia de dicha dilución punitiva, el porcentaje de Certificados que dicho Tenedor mantenía antes de la Emisión Adicional con respecto a los Certificados en circulación después de la Emisión Adicional, disminuirá más allá del monto proporcional que dicho Tenedor debería haber aportado al Fideicomiso de conformidad con su Compromiso por Certificado correspondiente, y el porcentaje proporcional aumentará en beneficio de los Tenedores que sí suscribieron y pagaron los Certificados emitidos en dicha Emisión Adicional.

El Fiduciario deberá mantener una Cuenta para Llamadas de Capital en la que el Fiduciario deberá depositar todos los montos derivados de una Llamada de Capital, los cuales serán utilizados para realizar Pagos del Fideicomiso.

Los Tenedores podrán solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso de forma gratuita a aquella información confidencial del Fideicomiso que sea relevante o esté relacionada con los intereses de los Tenedores y que el Administrador no estuviere obligado a revelar de conformidad con los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable, en el entendido, que el Tenedor que solicite la información a que se refiere este inciso deberá acreditar su calidad de Tenedor entregando las constancias que para tales efectos expida el Indeval. Sin perjuicio de lo anterior, el Tenedor que reciba dicha información la deberá mantener con el carácter de confidencial, de conformidad con lo dispuesto en el inciso (a) anterior.

*Funciones del Administrador en relación con su participación en el mercado.*

El Administrador es una sociedad de reciente creación sin antecedentes operativos (salvo por su participación como administrador de los Certificados PRCERPI 21D), sin embargo se encargará de llevar a cabo y cumplir con todas las obligaciones a cargo del mismo establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y en el resto de los Documentos de la Emisión, conforme a los términos y sujeto a las condiciones previstas en los mismos.

Para mayor detalle acerca de las funciones, facultades y características de la Asamblea de Tenedores, favor de ver la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso".



## 5. Avalúos

Valuador Independiente. Inicialmente, el Fiduciario, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, contratará al Valuador Independiente; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores también confirmará su independencia respecto del Administrador en dicha Asamblea Inicial de Tenedores. Posteriormente, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, el Administrador podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Valuador Independiente; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá calificar la independencia de dicho Valuador Independiente respecto del Administrador.

Valuación de las Inversiones. El Valuador Independiente llevará a cabo la valuación de las Inversiones del Fideicomiso de manera trimestral con base en una metodología conforme a los parámetros de valuación reconocidos internacionalmente para la valuación de capital privado y de riesgo o, según se trate, con esquemas comunes de descuento de flujos a valor presente. Para dichos efectos, el Valuador Independiente podrá tomar en cuenta la información que le sea proporcionada por el Administrador o sus Afiliadas conforme a las políticas de valuación de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso, y cualquier otra información que resulte necesaria para realizar la valuación trimestral de las Inversiones conforme a los estándares referidos en esta sección. Dicha valuación realizada por el Valuador Independiente será entregada al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico y al Proveedor de Precios, de manera confidencial, y los costos de dichas valuaciones serán considerados como Gastos del Fideicomiso.

Las valuaciones anteriormente mencionadas, deberán ser realizadas de manera trimestral o cuando exista alguna modificación en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que los costos de dichas valuaciones serán considerados como Gastos del Fideicomiso.

Proveedor de Precios. Inicialmente, el Fiduciario contratará al Proveedor de Precios para los Certificados, en el entendido, que posteriormente a dicha fecha, el Administrador, bajo las instrucciones de la Asamblea de Tenedores, podrá instruir al Fiduciario para que sustituya a dicho Proveedor de Precios. El Proveedor de Precios deberá calcular el precio de cada Serie o Subserie de Certificados con base en las valuaciones preparadas por el Valuador Independiente, al menos de manera trimestral y/o cuando existan cambios en la estructura del Patrimonio del Fideicomiso, y deberá divulgar el precio de los Certificados al público inversionista de conformidad con la Ley Aplicable.

### *Reportes.*

- a. Reporte Trimestral del Administrador. El Administrador deberá preparar y entregar al Fiduciario, al Representante Común, al Auditor Externo, a los miembros del Comité Técnico, a la CNBV (a través de STIV-2), a la Bolsa y al público inversionista a través de Emisnet o DIV, un reporte trimestral (cada uno, un “Reporte Trimestral”), que deberá contener los estados financieros trimestrales internos del Fideicomiso preparados conforme a la Sección 14.3(c) para el trimestre respectivo, así como incluir la información económica, contable y administrativa requerida, incluyendo sin limitación los flujos provenientes de Inversiones, Desinversiones o adquisiciones, conforme a los formatos electrónicos de la Bolsa, según resulte aplicable, y que muestre de manera comparativa las cifras del trimestre respectivo con aquellas del trimestre inmediato anterior, de conformidad con las reglas contables aplicables. El Fiduciario deberá proporcionar al Representante Común, a los miembros del Comité Técnico, a la CNBV (a través de STIV-2), a la Bolsa y al público inversionista a través de Emisnet o DIV, cada Reporte Trimestral en la misma fecha en que entregue los estados financieros trimestrales no auditados de conformidad con la Sección 14.3(c) anterior. Los reportes trimestrales que contengan los estados financieros trimestrales del Fideicomiso deberán ser proporcionados a la CNBV y a la Bolsa: (1) dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la terminación de cada uno de los tres primeros Trimestres de cada año calendario; y (2) dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a la conclusión del último Trimestre de cada año calendario; en el entendido, que, el Fideicomitente y Administrador tienen la intención de que al menos el 70% del Monto Máximo de la Serie o Subseries de cada Serie o Subserie de Certificados sea invertido en vehículos de inversión colectiva que no se encuentren listados en una bolsa de valores, y por lo tanto, dichos reportes deberán ser divulgados a más tardar dentro de los 20

Días Hábiles siguientes al final de trimestre del cual corresponde la información ahí contenida; y, en el entendido, además, que si al concluir el Periodo de Inversión del Fideicomiso, el Fiduciario no ha logrado invertir o comprometer al menos el 70% del Monto Máximo de la Serie o Subseries de cada Serie o Subserie de Certificados en vehículos de inversión colectiva que no se encuentren listados en una bolsa de valores, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique un evento relevante divulgando dicha situación, y dichos reportes deberán ser entregados con la información del 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 entregará al Fiduciario, al Representante Común, y a los miembros del Comité Técnico un reporte anual (el "Reporte Anual") respecto al ejercicio fiscal inmediato anterior en los términos del Anexo N Bis 5 de la Circular Única, en el entendido, que es la intención de las partes que al menos 70% del Monto Máximo de la Serie o Subserie de cada Serie o Subserie de Certificados sea invertido en vehículos de inversión colectiva que no se encuentren listados en una bolsa de valores, y por lo tanto, dicho Reporte Anual, podrá ser publicado por el Fiduciario a más tardar el 30 de junio de cada año; en el entendido, además, que si al concluir el Periodo de Inversión del Fideicomiso, el Fiduciario no ha logrado invertir o comprometer al menos el 70% del Monto Máximo de la Serie o Subserie de cada Serie o Subserie de Certificados en vehículos de inversión colectiva que no se encuentren listados en una bolsa de valores, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que publique un evento relevante divulgando dicha situación, y dicho Reporte Anual deberá ser presentado a más tardar el 30 de abril de cada año. El Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la CNBV (a través de STIV-2), a la Bolsa y al público inversionista (a través de Emisnet o DIV, según sea aplicable), el Reporte Anual en la misma fecha que se establece en el presente párrafo.
- c. Reporte de Desempeño del Administrador. En adición a los reportes descritos en los párrafos (a) y (b) anteriores, el Administrador deberá entregar al Comité Técnico, al Representante Común, y a cualquier Tenedor que así lo solicite por escrito (habiendo acreditado previamente su calidad de Tenedor mediante la entrega de las constancias emitidas por Indeval para dichos fines), un reporte trimestral describiendo el desempeño en su encargo durante el trimestre correspondiente, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones; en el entendido, que el mismo deberá ser entregado, dentro de los 30 días naturales siguientes al fin de cada trimestre.
- d. Otras Obligaciones de Reporte e Información. En adición a lo anterior, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador, deberá cumplir con todas las demás obligaciones de reportar y proporcionar información aplicable al Fideicomiso de conformidad con el Título Cuarto y Quinto de la Circular Única, así como en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración.

## 6. Fideicomitente

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 235,044, de fecha 18 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.

La información acerca del Fideicomitente requerida conforme al Anexo H BIS 5 de la Circular Única se describe en la sección *"IV. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR"* de este Prospecto.

## 7. Deudores Relevantes

El cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso no dependen, total o parcialmente, de un solo deudor.

## 8. El Administrador

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 235,044, de fecha 18 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción debido a lo reciente de su creación.

De conformidad con las disposiciones emitidas por la Comisión de Valores y Bolsa de EE.UU (*U.S. Securities and Exchange Commission*), se considera que el Administrador está registrado como un asesor de inversión conforme a el *Securities Act*, según sea modificado.

La información acerca del Administrador requerida conforme al Anexo H BIS 5 de la Circular Única se describe en la sección “IV. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR ” de este Prospecto.

## **9. Inversionistas con los que existan convenios de coinversión.**

A esta fecha, no existen vehículos paralelos o inversionistas con los cuales el Fideicomiso tenga acuerdos de coinversión que, de ser aplicable, inviertan en los mismos proyectos de inversión que el Fideicomiso, o inversionistas con los cuales el Fideicomiso haya celebrado acuerdos de coinversión. A excepción de los Lineamientos de Inversión y la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, no existen otras políticas o criterios de participación aplicables a las Inversiones realizadas por dichos fondos o vehículos paralelos y no existen limitaciones mínimas o máximos para su participación.

## 10. Comisiones, Costos y Gastos del Administrador

### *Gastos de Administración*

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, y salvo que el Administrador sea removido, el Administrador tendrá derecho a instruir por escrito al Fiduciario para que reembolse al Administrador ( o a un tercero subcontratista) por cualesquiera honorarios, costos y gastos en los que incurra en relación con el cumplimiento de obligaciones legales, contables, regulatorias y fiscales previstas en leyes o disposiciones federales, estatales, municipales o de cualquier naturaleza relacionadas con las actividades del Fideicomiso concernientes a Inversiones (incluyendo gastos relacionados con la inclusión de la información de dichas Inversiones a los reportes regulatorios del Fideicomiso)(los "Gastos de Administración"). El Fideicomiso deberá reembolsar al Administrador (o al tercero subcontratista correspondiente) al costo por dichos Gastos de Administración, más el IVA que resulte aplicable, incluyendo, sin limitación, costos de empleo y gastos operativos de dichas partes relacionadas o Afiliadas del Administrador, según resulte aplicable, para ser justo y razonable con el Fideicomiso.

### *Tiempo y Forma de Pago de los Gastos de Administración.*

El Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario que le transfiera anticipadamente los recursos que sean necesarios para llevar a cabo el pago de cualesquier Gastos de Administración en la fecha en que efectivamente se incurra en el Gasto de Administración correspondiente, o bien podrá instruir por escrito al Fiduciario que le reembolse dichos gastos en cualquier fecha posterior, en caso de que el Gasto de Administración hubiere sido pagado directamente por el Administrador.

### *Otras Comisiones*

Las partes en este acto reconocen y aceptan que las Afiliadas del Administrador recibirán, y el Fideicomiso indirectamente pagará, comisiones por administración, comisiones por desempeño (comisiones y/o intereses devengados) y otros costos, comisiones, gastos y pagos en relación con el ofrecimiento, administración y operación de los Vehículos de Inversión Walton en los que el Fideicomiso invierta y las inversiones mantenidas en dichos Vehículos de Inversión Walton; en el entendido, que cualquier comisión por administración, comisiones por desempeño y otros costos, comisiones, gastos y pagos serán revelados en los documentos relevantes de cada Vehículo de Inversión Walton, y tomados en consideración por la Asamblea de Tenedores al momento de la revisión y, en su caso, aprobación, de cada Inversión.

Para una descripción detallada acerca de las comisiones, costos y gastos del Administrador, favor ver la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN – 2. Patrimonio del Fideicomiso – 2.3 Contratos y Acuerdos – 2.3.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso", así como el ejemplo numérico que se adjunta al presente Prospecto como Anexo 7 .

## **11. Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores**

No hay terceros obligados que garanticen las obligaciones del Fiduciario o de los Certificados, tales como avales, garantes o contrapartes.



## 12. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.

Inversiones en Vehículos de Inversión Walton. El Fideicomiso puede invertir y comprometerse a invertir, directa o indirectamente, en Vehículos de Inversión Walton, con la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores. Para evitar cualquier duda, las aportaciones directas o indirectas por el Fideicomiso, de las llamadas de capital y otras aportaciones y cantidades con respecto a inversiones en Vehículos de Inversión Walton, no requerirán de aprobaciones posteriores.

Conflictos de Interés. A través de sus inversiones directas e indirectas en Vehículos de Inversión Walton, el Fideicomiso podría estar expuesto a potenciales conflictos de interés que puedan surgir como resultado de las relaciones entre los socios generales o administradores de dichos Vehículos de Inversión Walton, así como sus Afiliadas y fondos y cuentas de inversión.

En relación con la resolución de cualquier Conflicto de Interés, en la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, no obstante cualquier obligación que de otra forma sería aplicable conforme a la Ley Aplicable, se considerará que el Administrador y sus Afiliadas han cumplido satisfactoriamente con cualquier obligación frente al Fideicomiso y a los Tenedores, y en la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, no tendrá responsabilidad alguna frente a ningún Tenedor o el Fideicomiso, siempre y cuando el Administrador haya actuado de conformidad con las resoluciones de la Asamblea de Tenedores o con la Política de Operaciones con Partes Relacionadas, o respecto de un Vehículo de Inversión Walton, si los requerimientos establecidos en los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión Walton, en relación con dicho Conflicto de Interés, han sido satisfechos.

Análisis de Terceros. No se realizará ningún análisis o evaluación por parte de un tercero independiente respecto al precio o a los términos de cualquiera de las operaciones con partes relacionadas descritas anteriormente.

Servicios Prestados por el Administrador o Partes Relacionadas. El Administrador o sus partes relacionadas o Afiliadas del Administrador podrán realizar funciones contables, legales o de información, y en fideicomiso supuesto, el Fideicomiso reembolsará a dichas partes al costo por dichas funciones incluyendo costos y gastos generales correspondientes erogados para la realización de las mismas, según lo determine el Administrador o dichas partes o Afiliadas del Administrador, conforme resulte aplicable para ser justo y razonable con el Fideicomiso, basándose en el tiempo invertido por las personas que realizaron dichas funciones, en cada caso, ya sea erogados antes o después de la fecha de la Emisión Inicial. El Administrador reportará anualmente a los Tenedores, el monto de dichos reembolsos.

Si (i) fueren requeridas cualesquier aprobaciones bajo el *Advisers Act*, incluyendo cualesquier aprobaciones necesarias conforme a la Sección 206(3) del mismo para cualquier operación que involucre al Fideicomiso, (ii) se requiere cualquier consentimiento para una operación que resulte en una "cesión" (según el término "*assignment*" se define en el *Advisers Act*) del contrato de administración de inversión del Administrador con el Fideicomiso o del administrador de un Vehículo de Inversión de Terceros, o (iii) se solicita cualquier aprobación de los inversionistas en cualquier Vehículo de Inversión Walton en que el Fideicomiso invierta, el Administrador o cualquier administrador de un Vehículo de Inversión de Terceros podrá buscar la aprobación o consentimiento en una Asamblea de Tenedores. La aprobación o consentimiento del comité de asesoría o de los inversionistas del Vehículo de Inversión respectivo en que el Fideicomiso haya invertido según lo previsto en los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión, para cualquier asunto previsto en los documentos corporativos de dicho Vehículo de Inversión, incluyendo las cuestiones regulatorias descritas en los numerales (i) y (ii) anteriores con respecto de dicho Vehículo de Inversión, deberá constituir la aprobación o consentimiento del Fideicomiso y de los Tenedores para efectos de dicho documento corporativo, del Contrato de Fideicomiso y del *Advisers Act*.

Solicitudes de Información. Los Tenedores podrán solicitar al Representante Común o al Fiduciario, tener acceso de forma gratuita a aquella información confidencial del Fideicomiso que sea relevante o esté relacionada con las inversiones que pretenda realizar el Fideicomiso y que el Administrador no estuviere obligado a revelar

de conformidad con los Documentos de la Emisión o la Ley Aplicable, en el entendido, que el Tenedor que solicite la información a que se refiere este inciso deberá acreditar su calidad de Tenedor entregando las constancias que para tales efectos expida el Indeval y el listado de titulares que para tal efecto emita el intermediario financiero correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, el Tenedor que reciba dicha información la deberá mantener con el carácter de confidencial.

## IV. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR

### 1. Historia y desarrollo del Fideicomitente

Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L. de C.V., Fideicomitente y Administrador del Fideicomiso, es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable. Además de ser el administrador de los Certificados PRCERPI 21D, el Fideicomitente no tiene otros antecedentes operativos. Los directivos y empleados de las Afiliadas del Administrador incluyen un grupo de expertos de capital privado que realizarán las actividades del Administrador en relación con el Fideicomiso.

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 235,044, de fecha 18 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.

Sus principales oficinas se encuentran en Av. Paseo de las Palmas No. 1005, Piso 7, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Ciudad de México, con número telefónico de contacto: +52 (55) 5980-4889.

El Fideicomitente no cuenta con subsidiarias. En el último año, comenzó a fungir como administrador del Contrato de Fideicomiso Irrevocable CIB/3624, de fecha 16 de abril de 2021. El Administrador no ha experimentado en el último año eventos tales como fusiones, adquisiciones o ventas de activos, cambios en la forma de administrar su negocio, cambios en sus productos y servicios ofrecidos, cambios en su denominación social, concurso mercantil o quiebra, procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre la situación financiera del mismo, ni efectos de leyes y/o disposiciones gubernamentales sobre el desarrollo de su negocio. La estrategia general del negocio del Fideicomitente consiste en cumplir en todo momento con sus obligaciones, actuando de manera diligente, de buena fe y en el mejor interés de los fideicomisos bajo su administración, buscando generar la reputación necesaria para convertirse en administrador de otros vehículos en el corto plazo.

Durante el último ejercicio, el Administrador no ha realizado Inversiones, sin embargo el Contrato de Fideicomiso CIB/3624, respecto del cual funge como administrador, aprobó mediante asamblea de tenedores de fecha 23 de junio de 2021, una inversión de USD \$100,000,000.00, en los términos y condiciones que fueron presentados en dicha asamblea.

Durante el último ejercicio no ha tenido lugar ninguna oferta pública para tomar el control del Fideicomitente, ni el Fideicomitente ha realizado oferta pública alguna para tomar el control de otras compañías.

### 2. Descripción del negocio

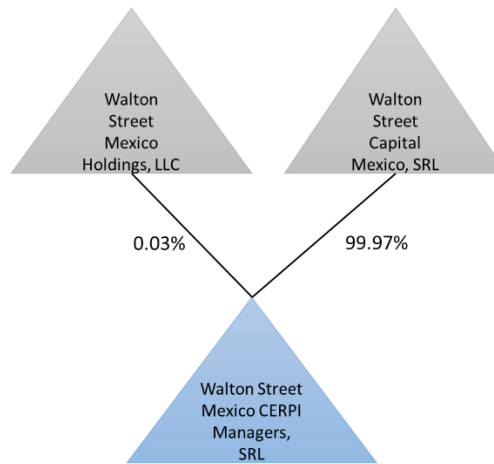
El Administrador es una entidad de reciente creación sin antecedentes operativos (salvo por su participación como administrador de los Certificados PRCERPI 21D), misma que no ha reportado resultados.

#### 2.1. Actividades principales

Actualmente el Administrador no realiza ninguna otra actividad más que desempeñarse como administrador de los Certificados PRCERPI 21D.

#### 2.2. Estructura Corporativa

A continuación, se presenta una ilustración sobre la estructura corporativa del Administrador.



A la fecha del presente prospecto y dado que el Administrador es una entidad de reciente creación, el Administrador no tiene subsidiarias significativas, ni es tenedora de acciones de empresas relacionadas con Walton. Por otro lado, el Administrador es subsidiaria indirecta de Walton ya que sus socios son a su vez, subsidiarios indirectos de Walton. Para mayor información, ver “IV EL FIDEICOMITENTE Y ADMINISTRADOR – 2. Descripción del negocio- 2.10 Principales Accionistas” de este prospecto.

### 2.3. Canales de Distribución

El Fideicomitente no realiza otra actividad más que actuar como administrador del Fideicomiso y por lo tanto no tiene canales de distribución.

### 2.4. Patentes, licencias y marcas y otros contratos

El Fideicomitente es una sociedad que no cuenta con historial operativo y no realiza otra actividad más que actuar como administrador del Fideicomiso y actualmente, no tiene ninguna licencia, marca o contrato similar.

### 2.5. Clientes Principales

El Fideicomitente no realiza otra actividad más que actuar como administrador del Fideicomiso, por lo tanto, actualmente no tiene clientes.

### 2.6. Ley Aplicable

El Fideicomitente es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, por lo que se encuentra sujeta a limitaciones a las siguientes disposiciones aplicables: el Código Civil para la Ciudad de México, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la LMV, así como cualesquier otras leyes, reglamentos o disposiciones legales que pudieren ser aplicables de momento a momento.

### 2.7. Recursos Humanos

El Administrador no tiene empleados y a la fecha del presente documento no tiene relación laboral ni convenio colectivo con ninguna persona o sindicato.

El Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un Código de Ética que se aplica a la conducta de su personal y a el tipo de inversiones en las que participa, el cual es actualizado periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas. En la preparación de dicho manual se han considerado los riesgos materiales asociados con sus operaciones, estos potenciales riesgos se identifican al inicio de cada sección.

El Administrador, a través de sus Afiliadas, tiene políticas de contratación y mantendrá un registro de los proveedores de servicios de terceros que prestan servicios al Fideicomiso.

El Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de inversión y un manual de riesgos que se actualizan periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas.

El Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un sistema automatizado para la preparación de los estados financieros del Fideicomiso, así como para el control financiero de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso.

El Administrador, a través de sus Afiliadas, tiene un plan de continuidad comercial y un plan de recuperación ante desastres que se actualiza periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas.

## 2.8. Políticas Ambientales

El Administrador es una entidad de reciente creación que no cuenta con un historial operativo (salvo por su participación como administrador de los Certificados PRCEPI 21D), por lo tanto, no cuenta con políticas ambientales.

El Administrador buscará hacer que el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión Walton se comporten de conformidad con las leyes y disposiciones ambientales a nivel federal y local. Sin embargo, el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión Walton podrían estar expuestos a importantes riesgos de pérdidas derivados de demandas ambientales en relación con los inmuebles adquiridos con pasivos ambientales no revelados o desconocidos. Para mayor información, ver “I. INFORMACIÓN GENERAL – 3. Factores de Riesgos – Riesgos Relacionados con las Inversiones en Fondos de Walton Inmobiliarios – Riesgos Ambientales” de este prospecto.

## 2.9. Información de Mercado

El Administrador es una entidad de reciente creación y no cuenta con un historial operativo (salvo por su participación como administrador de los Certificados PRCEPI 21D), misma que no ha reportado resultados, por lo tanto, no existe información disponible al respecto en relación con el Administrador.

Por el giro del Administrador, el mismo participará en el mercado inmobiliario, sin embargo, a la fecha del presente prospecto y al tratarse de una entidad de reciente creación y sin historial operativo, no se tiene conocimiento de quiénes serán sus competidores principales, así como los aspectos positivos y negativos de su posición competitiva.

## 2.10. Principales Accionistas; acciones representativas del capital social

Los socios del Administrador son Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V. y Walton Street Mexico Holdings, LLC.

El capital social suscrito y pagado del Administrador se encuentra integrado de la siguiente manera:

Socio	Partes Sociales	Valor de Partes Sociales	Porcentaje
Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V.	1 Serie “A”	\$2,999.00	99.97%
Walton Street Mexico Holdings, LLC.	1 Serie “A”	\$1.00	0.3%
<b>Total</b>	<b>2 Serie “A”</b>	<b>\$3,000.00</b>	<b>100%</b>

El capital social no ha sido pagado en especie.

Dado que el Administrador es una entidad de reciente creación, no existen eventos que divulgar en relación con el capital social por ejercicios anteriores, ni existen posiciones abiertas que mantenga en instrumentos derivados liquidables en especie cuyo subyacente sea acciones del Administrador o certificados de participación ordinarios sobre dichas acciones.

#### **2.11. Descripción de los Principales Activos**

Además de ser el administrador de los Certificados PRCERPI 21D, el Administrador es una entidad sin operaciones ni activos relevantes, constituida únicamente para participar como administrador de los Certificados PRCERPI 21D y como administrador de la operación descrita en el presente prospecto. Por lo tanto, no se incluye una descripción de activo alguno.

#### **2.12. Procesos judiciales, administrativos o arbitrales**

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

A la fecha, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, y no se ha declarado, planea declararse o ha sido declarada en concurso mercantil.

#### **2.13. Dividendos**

El Fideicomitente no ha pagado dividendos.

El Fideicomitente no cuenta con antecedentes operativos (salvo por su participación como administrador de los Certificados PRCERPI 21D). Derivado de lo anterior, la administración del Fideicomitente no ha tomado la determinación de decretar dividendos a esta fecha.

### 3. Administradores y Accionistas

Los socios del Administrador son:

Socio	Partes Sociales	Valor de Partes Sociales	Porcentaje
Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V.	1 Serie "A"	\$2,999.00	99.97%
Walton Street Mexico Holdings, LLC.	1 Serie "A"	\$1.00	0.3%
<b>Total</b>	<b>2 Serie "A"</b>	<b>\$3,000.00</b>	<b>100%</b>

Ambos socios son subsidiarias indirectas de Walton, por lo que no hay un tercero ajeno a Walton que pueda llegar a ejercer influencia significativa y/o control y/o poder de mando sobre el Fideicomitente.

Walton Street Capital México, S. de R.L. de C.V., tiene más del 10% del capital social del Administrador por lo que tiene el control sobre el Fideicomitente.

#### Administración

Actualmente el Administrador es administrado por un consejo de gerentes, conformado por los siguientes miembros:

Consejero	Puesto
Jeffrey Scott Quicksilver	Miembro
Federico Marín del Campo Flores	Miembro
Eric Mogentale	Miembro
Brett Benjamin Rose	Miembro Suplente
Diego Gutiérrez Aguayo	Miembro Suplente
Roberto Samuel Bloom	Miembro Suplente

El consejo de gerentes está integrado por 3 gerentes propietarios con derecho a voto y sus respectivos suplentes, de los cuales ninguno es independiente. Los miembros del Consejo de Gerentes ocuparán sus puestos por 1 año a partir de la fecha de su designación o ratificación, en su caso, y podrán ser reelectos por términos sucesivos y continuar en sus puestos hasta que sean sustituidos.

Los miembros del Consejo de Gerentes fueron elegidos en el acto constitutivo del Fideicomitente, es decir el 18 de marzo de 2021. El Consejo de Gerentes tendrá todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley.

A continuación, se incluyen breves reseñas de la experiencia y características de cada uno de los miembros del consejo de Gerentes:

#### Jeffrey Scott Quicksilver

- Empresas donde colabora: Walton Street Capital
- Edad: 60 años

- Grado máximo de estudios: Licenciatura de la Universidad de Michigan y postgrado por la Universidad de Stanford.
- Otra experiencia relevante: 32 años de experiencia en el sector inmobiliario.

*Federico Martin del Campo Flores*

- Empresas donde colabora: Walton Street Capital
- Edad: 49 años
- Grado máximo de estudios: Licenciatura en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Harvard Business School.
- Otra experiencia relevante: 21 años de experiencia en el sector inmobiliario.

*Eric Mogentale*

- Empresas donde colabora: Walton Street Capital
- Edad: 59 años
- Grado máximo de estudios: Licenciatura de Universidad de Northwestern.
- Otra experiencia relevante: 35 años de experiencia en el sector inmobiliario

*Brett Benjamin Rose*

- Empresas donde colabora: Walton Street Capital
- Edad: 41 años
- Grado máximo de estudios: Licenciatura de Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.
- Otra experiencia relevante: 19 años de experiencia en el sector inmobiliario

*Diego Gutiérrez Aguayo*

- Empresas donde colabora: Walton Street Capital México
- Edad: 44 años
- Grado máximo de estudios: Licenciatura en Contabilidad por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y un MBA de Stern School of Business en la Universidad de Nueva York.
- Otra experiencia relevante: 19 años de experiencia en el sector inmobiliario.

*Robert Samuel Bloom*

- Empresas donde colabora: Walton Street Capital
- Edad: 48 años
- Grado máximo de estudios: Licenciatura de la Universidad de Yale y un MBA por la Universidad de Stanford.
- Otra experiencia relevante: 25 años de experiencia en el sector inmobiliario.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad hasta cuarto grado civil, incluyendo sus cónyuges, concubinas o concubinarios entre los miembros del Consejo de Gerentes.

Actualmente, 0% de los miembros del consejo de gerentes son de sexo femenino, por lo que el 100% son de sexo masculino. Los miembros del consejo de gerentes han ocupado sus cargos desde la fecha de constitución del Fideicomitente.



A esta fecha, los miembros del Consejo de Gerentes no han percibido prestación alguna por parte del Administrador y no se tiene previsto el establecimiento de planes de pensiones, retiro, o similares para dichas personas.

No se cuenta con programas tales como planes de incentivos que fomenten la participación de los miembros del Consejo de Gerentes en el capital social del Administrador. Asimismo, no existen consejos intermedios y órganos de gobierno distintos a la Asamblea de Socios que participen en la estructura organizacional del Administrador.

El Administrador es una entidad de reciente creación por lo que actualmente no cuenta directamente con políticas de transparencia, integridad y confidencialidad de la información aplicables al Administrador y a sus empleados. De igual forma, al ser una entidad de reciente creación, a la fecha de este Prospecto, el Administrador no cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados, sin embargo, el Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un Código de Ética que se aplica a la conducta de su personal y a el tipo de inversiones en las que participa, el cual es actualizado periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas. En la preparación de dicho manual se han considerado los riesgos materiales asociados con sus operaciones, estos potenciales riesgos se identifican al inicio de cada sección.

El Administrador, a través de sus Afiliadas, tiene políticas de contratación y mantendrá un registro de los proveedores de servicios de terceros que prestan servicios al Fideicomiso.

El Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un manual de inversión y un manual de riesgos que se actualizan periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas.

El Administrador, a través de sus Afiliadas, cuenta con un sistema automatizado para la preparación de los estados financieros del Fideicomiso, así como para el control financiero de los Vehículos de Inversión en los que invierta el Fideicomiso.

El Administrador, a través de sus Afiliadas, tiene un plan de continuidad comercial y un plan de recuperación ante desastres que se actualiza periódicamente según lo determine el Administrador o sus Afiliadas.

El consejo de gerentes, tiene todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, con todas sus facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de las disposiciones correlativas de los Códigos Civiles de las distintas entidades federativas de México y del Código Civil Federal; por lo tanto, representará al Administrador ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales y municipales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades del trabajo y ante árbitros y arbitrajes.

Por otro lado, el Comité Técnico del Fideicomiso cuenta con las facultades descritas en la sección "III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN- 2.3. Contratos y Acuerdos – Resumen del Contrato de Fideicomiso" de este Prospecto.

Conflicto de intereses con los Tenedores. En adición a lo revelado en la sección de Conflictos de Interés en los Factores de Riesgo del Prospecto, el Administrador declara que, hasta donde es de su conocimiento, no existe ningún conflicto de interés entre el Administrador y ninguno de los Tenedores iniciales del Fideicomiso o el grupo corporativo al que pertenece dicho Tenedor que pudiera ser importante para la evaluación de dicho Tenedor de una inversión en el Fideicomiso.

Para mayor información en relación con las facultades del consejo de gerentes, favor de consultar la sección "IV. EL FIDEICOMITENTE Y EL ADMINISTRADOR – 4. Estatutos Sociales y Otros Convenios" de este Prospecto.

#### 4. Estatutos Sociales y Otros Convenios

1. A continuación se incluye un resumen de las cláusulas estatutarias más relevantes del Administrador:

El Administrador es una sociedad de responsabilidad limitada de capital variable, debidamente constituida y válidamente existente conforme a las leyes de México, según consta en la escritura pública número 235,044, de fecha 18 de marzo de 2021, otorgada ante la fe del licenciado Cecilio González Márquez, notario público número 151 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México.

##### *Objeto Social*

De conformidad con los estatutos sociales del Administrador, el objeto social, consiste entre otras cosas, en lo siguiente:

- Llevar a cabo, directa o indirectamente, el desarrollo y la urbanización de bienes inmuebles, incluyendo proyectos de vivienda; la administración, supervisión y coordinación de los mismos, así como la promoción y venta de bienes inmuebles, llevar a cabo dichos actos en nombre de terceros, y proporcionar todo tipo de servicios técnicos, administrativos y de asesoría relacionados con lo anterior.
- Participar como fideicomitente y/o fideicomisario en fideicomisos con fines específicos o especiales, debidamente constituidos de conformidad con las leyes de México, los cuales se dediquen directa o indirectamente a la construcción, adquisición, desarrollo, administración, comercialización, arrendamiento y venta de bienes inmuebles en México y en los se lleven a cabo aportaciones de capital, mediante pago de incrementos de capital o mediante la adquisición de acciones, partes sociales, certificados bursátiles, certificados de participación, derechos fideicomisarios o cualquier tipo de aportación, convirtiéndose en accionista, socio, o fideicomitente y/o fideicomisario de dicha sociedad o fideicomiso, según sea el caso.
- Participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de sociedades mercantiles, sociedades de responsabilidad limitada o cualquier tipo de sociedad mercantil, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, enajenar, suscribir, tener, usar, gravar, disponer de, bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales o participaciones de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable, según sea necesario o conveniente para el desarrollo del objeto social del Administrador.
- Recibir y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir bonos, fianzas, papel comercial, obligaciones, certificados de participación ordinaria, y otros tipos de deuda, con o sin garantía específica, ya sea por medio de una prenda, hipoteca, gravamen, fideicomiso o de cualquier otra forma legal, y garantizar obligaciones de terceros y adeudos ya sea como garante, fiador, aval o en cualquier otra capacidad, incluyendo como obligado solidario.
- Expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito.
- Otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes para la constitución de una hipoteca o una prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías en negocios en los que el Administrador tenga una participación o interés, así como en obligaciones a cargo de terceros.
- Brindar toda clase de asesorías y servicios de administración, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, asesorías inmobiliarias y servicios de administración inmobiliarios.

### *Asamblea de Socios*

La asamblea de socios es el órgano supremo del Administrador y tendrá la facultad de resolver y/o aprobar todos los asuntos del Administrador. Las asambleas de socios del Administrador se reunirán siempre en el domicilio social salvo en casos de caso fortuito o fuerza mayor. La asamblea de socios del Administrador se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros 4 meses siguientes a la clausura del ejercicio social. Las asambleas de socios podrán ser convocadas por el gerente único o, en su caso, por el presidente del consejo de gerentes, por cualesquiera 2 de sus miembros, o por los tenedores de partes sociales representativas de por lo menos un 33% del capital social del Administrador, en el entendido, que no será necesaria una convocatoria en el caso de que todas las partes sociales con derecho a voto estén representadas al momento de votación. Las resoluciones de la asamblea de socios del Administrador serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% del valor del capital social del Administrador y las resoluciones adoptadas sin celebrarse una asamblea de socios serán válidamente adoptadas por unanimidad de votos, siempre que dichas resoluciones se confirmen por escrito y estén firmadas por todos los socios del Administrador.

### *Administración*

La administración del Administrador estará a cargo de un gerente único o de un consejo de gerentes, integrado por lo menos por 2 gerentes propietarios y, en su caso, el número de gerentes suplentes designados por la asamblea de socios del Administrador. El gerente único o, en su caso, los miembros del consejo de gerentes ocuparán sus puestos por 1 año a partir de la fecha de su designación o ratificación, en su caso, y podrán ser reelectos por términos sucesivos y continuar en sus puestos hasta que sean sustituidos. El consejo de gerentes, tiene todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, con todas sus facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, en los términos del artículo 2,554 del Código Civil para el Distrito Federal y de las disposiciones correlativas de los Códigos Civiles de las distintas entidades federativas de México y del Código Civil Federal; por lo tanto, representará al Administrador ante toda clase de autoridades administrativas y judiciales, federales, estatales y municipales, ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje y demás autoridades del trabajo y ante árbitros y arbitrajes. A la fecha del presente, el consejo de gerentes del Administrador está integrado por Ira Jay Schulman, Jeffrey Scott Quicksilver y Federico Martín del Campo Flores.

### *Disolución y Liquidación*

El Administrador se disolverá en los casos enumerados en las fracciones II a V del Artículo 229 de la Ley General de sociedades Mercantiles. Una vez disuelta la sociedad, ésta se pondrá en estado de liquidación. La asamblea de socios elegirá por mayoría simple a 1 o más liquidadores que, en su caso, actuarán como lo resuelva la asamblea de socios. La asamblea de socios también determinará el límite de tiempo durante el cual el (los) liquidador (es) servirá y la compensación a que tiene derecho a recibir, si existiere. El o los liquidadores, en su caso, procederán con la liquidación y distribución de las ganancias sobrantes entre los socios en proporción al valor de sus respectivas partes sociales, de conformidad con los estatutos sociales y de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles.

#### 2. Conforme a los estatutos sociales del Administrador:

- No se contempla ninguna disposición específica relacionada con los planes de compensación para los ejecutivos y consejeros, así como para tomar decisiones respecto a cualquier otro asunto en donde puedan tener algún interés personal. Sin embargo, los miembros del Consejo de Gerentes tienen todas las facultades y poderes comprendidos en un poder general para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, con todas sus facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, por lo que, están facultados para representar al Administrador en

cualquier asunto relacionado con la administración del mismo, como podría ser, establecer planes de compensación para ejecutivos y consejeros.

- Actualmente no existe ningún convenio que tenga por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control del Administrador.
- Actualmente no existen fideicomisos o cualquier otro mecanismo, en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las partes sociales del Administrador.
- No se han realizado modificaciones a los estatutos sociales del Administrador.
- Todos los socios cuentan con plenos derechos corporativos y económicos derivados de las partes sociales, por lo que no existen restricciones de voto en relación con las mismas.
- Las resoluciones de las Asambleas de Socios serán válidas si se aprueban por el voto de por lo menos el 51% del valor del capital social del Administrador. No existen cláusulas estatutarias o acuerdos entre accionistas que limiten o restrinjan a la administración del Administrador o a sus accionistas.

## **5. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés**

El Fideicomitente no ha celebrado ninguna operación o crédito relevante con sus partes relacionadas más allá de los relacionados con el curso ordinario de sus negocios.

Para una descripción detallada sobre las operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés que pudieren surgir entre el Fideicomiso y el Administrador y/o sus Afiliadas, ver la sección “*III. ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN - 11. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés*” del presente Prospecto.

## V. Walton Street

### Panorama General de Walton Street

Walton Street es un administrador de fondos inmobiliarios de capital privado que, desde su creación en 1994, ha recaudado a través de los fondos previos un total de compromisos de capital por más de USD\$12 mil millones.

Firma consolidada con años de experiencia y sólidas relaciones en el mercado, invirtiendo junto con nuestros inversionistas.



1. Walton Street no estará originando o administrando las inversiones del CERPI y no estará invirtiendo en conjunto con los Tenedores. 2. El desempeño pasado no es indicativo de resultados futuros. Ver notas finales para consultar información adicional relevante





1. Walton Street usa la misma metodología para calcular Activos Administrados ("AUM") brutos y Activos Regulatorios Administrados (Regulatory Assets Under Management), el cual incluye el valor neto de los activos invertidos, participación de deuda en inversiones subyacentes y, con respecto a los vehículos que se definen como fondos privados, los compromisos de capital restantes que se pueden llamar. Total de Activos Brutos Administrados al 30 de Junio de 2021.



## VI. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso es una entidad, sin antecedentes operativos y el Administrador, además de actuar como administrador de los Certificados PRCERPI 21D, no tiene otros antecedentes operativos. Asimismo, el Fideicomitente no tiene obligación de pago alguna frente a los Certificados Bursátiles y, por lo tanto, no presenta información financiera comparativa o comentarios respecto de resultados de operación o situación financiera.



#### IV. PERSONAS RESPONSABLES

“Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Walton Street Mexico CERPI Managers, S. de R.L.  
de C.V. .

Por: 

Nombre: Federico Martin del Campo Flores  
Cargo: Director General

Por: 

Nombre: Mauricio Eduardo Deschamps González  
Cargo: Director de Finanzas

Por: 

Nombre: Diego Gutiérrez Aguayo  
Cargo: Director Jurídico

“Los suscritos manifiestan, bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de fiduciario, preparó la información relativa al contrato de fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como  
fiduciario del Fideicomiso CIB/ 3791

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Norma Serrano Ruiz

Cargo: Delegado Fiduciario

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Andrea Escajadillo del Castillo


Cargo: Delegado Fiduciario


“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública restringida y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, su representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión únicamente entre inversionistas institucionales y calificados para participar en ofertas públicas restringidas, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente a los inversionistas, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una emisora con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

Finalmente, manifiesta que su representada ha participado con el Fiduciario, en la definición del precio de los Certificados Bursátiles Fiduciarios de Proyectos de Inversión materia de la presente oferta pública restringida, tomando en cuenta las características del Fideicomiso, atendiendo a los diversos factores que se han juzgado convenientes para su determinación y las condiciones imperantes en el mercado de valores en la fecha de colocación”.

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

Por:   
Nombre: Alejandro Osorio Pérez  
Cargo: Apoderado

Por:   
Nombre: Roberto García Quezada  
Cargo: Apoderado



“El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

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




Rodrigo Castelazo de la Fuente  
Socio Responsable

## EL REPRESENTANTE COMÚN

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de representante común, revisó la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

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

Por:  \_\_\_\_\_

Nombre: José Daniel Hernández Torres

Cargo: Apoderado

